

VZOR B

Vzor Smlouvy o spolupráci

Tento vzor smlouvy musí být aplikován v souladu s principy vyjádřenými v Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území Hlavního města Prahy (dále jen „**Metodika HMP**“). Tento Vzor B je primárně určen pro situace, kdy jsou **stranami smlouvy o spolupráci pouze MČ a Investor, bez účasti HMP, tj. zpravidla půjde o Drobné, Lokální nebo Lokální změny ÚP** ve smyslu Metodiky HMP.

Pro použití v konkrétních případech je nezbytné vzor smlouvy přizpůsobit okolnostem, zejména povaze příslušné Změny ÚP i Investičního záměru, struktuře a rozsahu Plnění Investora i oprávněným zájmům MČ/Investora.

K dalšímu přizpůsobení vzoru smlouvy okolnostem případu slouží příloha č. 3.4 Metodiky s názvem „Doplňk ke vzorovým smlouvám o spolupráci dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Doplňk**“). Doplňk obsahuje některá vzorová ustanovení, které může být vhodné podle okolností do návrhu smlouvy začlenit. Vzor smlouvy na příslušných místech odkazuje na úpravu Doplňku.

Použití vzorových smluv na konkrétní případ a doplnění vzorových ujednání dle Doplňku by měl provádět **právní odborník** tak, aby bylo zaručeno, že doplněná ustanovení budou plně kompatibilní a vhodně začleněny do ustanovení vzorové smlouvy a smlouva o spolupráci bude vhodně použita na konkrétní případ.

Orientační rozcestník vzorové dokumentace	Smluvní strany	Plnění	Změna ÚP dle Metodiky
Vzor A (příloha 3.1 Metodiky)	HMP, MČ, Investor	Finanční i Nefinanční	Metropolitní, Čtvrťová, případně Lokální za účasti HMP
Vzor B (příloha 3.2 Metodiky)	MČ, Investor	Finanční i Nefinanční (vybrané formy Nefin. plnění)	Drobná, Lokální, Lokální
Vzor C (příloha 3.3 Metodiky)	MČ, Investor	Finanční	Drobná, Lokální, Lokální
Doplňk (příloha 3.4 Metodiky)	Variantní ustanovení a doprovodné dokumenty pro různé případy		

Obsah

Preambule	3
I. Definice a výklad Smlouvy	4
II. Předmět Smlouvy	6
III. Základní parametry	7
IV. Předmět a způsob Plnění Investora	8
V. Další podmínky Plnění Investora	10
VI. Převzetí Nefinančního plnění	14
VII. Součinnost samosprávy	15
VIII. Zajištění závazků ze Smlouvy	16
IX. Utvrzení závazků ze Smlouvy	17
X. Odpovědnost Smluvních stran	19
XI. Převod Pozemků, změny v osobě Investora	22
XII. Trvání Smlouvy	23
XIII. Závěrečná ustanovení	25

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 [...],

se sídlem [...], IČO: [...],

zastoupena: [...], 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 v její samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí poté, co bude provedena jím navrhovaná změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (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 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 HMP s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (jak je podrobněji definována níže) a dále v souladu s Metodikou MČ (jak je podrobněji definována níže).
- 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 při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.
- I. S respektem vůči shora uvedenému uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I. Definice a výklad Smlouvy

Definice

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

[Okruh definovaných pojmů musí být přizpůsoben a doplněn dle rozsahu použití jednotlivých variantních ustanovení vzorové smlouvy, včetně použitých ustanovení Doplnku]

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

Fondem MČ se rozumí trvalý peněžní fond zřízený na základě § 89 odst. 1 písm. i) Zákona o HMP, kde bude evidováno Finanční plnění nebo jeho část, které MČ užije v souladu s touto Smlouvou.

[Nemá-li MČ k okamžiku uzavření Smlouvy zřízen Fond MČ, je třeba definici nahradit například Bankovním účtem MČ]

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

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

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.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. V.4 Smlouvy.

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

Investorem se rozumí [...], se sídlem [...], IČO: [...], která je smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

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

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

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

Metodikou MČ se rozumí metodika MČ s názvem „[...]“ přijatá usnesením Zastupitelstva MČ č. Usn [...] ze dne [...], ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy..

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

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

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 zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (tj. pozemky nebo jejich části vymezené v tomto výkresu hranicí řešeného území). *[S ohledem na význam tohoto pojmu v rámci Smlouvy nutno vždy ověřit, že příloha č. 1 Pozemky jednoznačně vymezuje, např. čarou s označením hranice řešeného území.]*

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 účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy..

Regulačním výkresem se rozumí výkres v příloze č. 3 této Smlouvy označený *[bude doplněna bližší specifikace]*, který v souladu s čl. III.1ii) Smlouvy stanoví Základní parametry nebo jejich část.

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

Smluvními stranami se rozumí společně MČ a Investor.

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

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

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

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

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

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

Změnou ÚP se rozumí [konkrétní změna či úprava ÚP – pořizovaná pod číslem Z XXXX, tj. změna ÚP (případně i soubor sousedících či věcně přímo souvisejících Změn ÚP), k jejímuž provedení Investor podal a/nebo má zájem v budoucnu podat sám nebo prostřednictvím třetí osoby podnět.], spočívající především v [bude výstižně doplněna podstata a rozsah Změny ÚP]. Změnou ÚP se rozumí taktéž případně jiná změna ÚP, pokud po jejím schválení budou Pozemky z hlediska HPP dosahovat Maximální kapacity HPP a která bude umožňovat výstavbu odpovídající Základním parametrům.

Výkladová ustanovení

- I.2 **Územní rozhodnutí.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „územní rozhodnutí“, zahrnuje tento pojem, kterým se rozumí územní rozhodnutí o umístění stavby, také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, územní souhlas nebo společné povolení ve smyslu Stavebního zákona.
- I.3 **Stavební povolení.** V případě, kdy tato smlouva odkazuje na „stavební povolení“, zahrnuje tento pojem také instituty a správní akty se stejným účinkem, zejména veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby a souhlas s ohlášením stavby ve smyslu Stavebního zákona.
- 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 **Nový stavební zákon.** Smluvní strany se shodly, že ustanovení této Smlouvy užívající pojmy podle Stavebního zákona, které mohou být změněny nebo nahrazeny Novým stavebním zákonem, nebo jiným právním předpisem, nebo odkazující na Stavební zákon jako takový, budou vždy vykládány jako odkazující na pojmy v nové právní úpravě, které mají totožné nebo nejbližší podobné právní důsledky, a zároveň vždy tak, aby v nejvyšší možné míře odpovídaly původně zamýšlenému účelu ujednání podle této Smlouvy. Jestliže bude na základě novelizace stavebního práva nezbytné jakkoliv změnit Investiční záměr, Plnění investora, Základní parametry, Změnu ÚP nebo jakoukoli jinou podstatnou náležitost této Smlouvy, Smluvní strany bez zbytečného odkladu společně projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a naplnění účelu této Smlouvy.

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 ve Smlouvou stanovených případech převzít Plnění Investora způsobem a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.4 MČ se zavazuje využít jí převzaté Plnění Investora v souladu s touto Smlouvou a výhradně pro účely ujednané v této Smlouvě. V případě převzatého Nefinančního plnění zajistí MČ pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný specifický účel, bude MČ jí 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) Regulative a požadavky na Investiční záměr a využití Pozemků obsažené v Regulačním výkresu v příloze č. 3 této Smlouvy zejména, nikoli však výlučně: [...].
Regulative 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.

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

V případě, že Regulační výkres není zpracován, MČ identifikuje požadavky a regulativy, které požaduje při realizaci Investičního záměru dodržet a tyto regulativy sjedná s Investorem ve Smlouvě jako Základní parametry a vymezí je co nejpřesněji popisně v textu Smlouvy (na rozdíl od odkazu na Regulační výkres) nebo v její samostatné příloze. V úvahu přichází zejména následující regulativy:

- Maximální kapacita HPP, příp. maximální kapacitu HPP dílčí části záměru (např. budovy),
- Výšková regulace (vč. regulace podlažnosti)
- Prostupnost území, umístění veřejné vybavenosti, aktivní parter atp.]

Marginální odchylky

III.2 Za porušení Základních parametrů se nepovažují takové nepodstatné odchylky od vlastností Investičního záměru, vyplývající 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 a [případně doplnit jiné Základní parametry, u nichž nejsou možné ani marginální odchylky].

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 HMP a v souladu s Metodikou MČ. Vyčíslení celkové výše Plnění Investora dle Metodiky HMP a podrobné vyčíslení referenční hodnoty Nefinančního plnění dle Metodiky HMP 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 a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným MČ a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na Maximální kapacitu HPP) prokázat MČ. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Plnění Investora dle pravidel tohoto článku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Plnění Investora provedena adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Finančního plnění. Dojde-li k úpravě Plnění Investora s ohledem na snížení Maximální kapacity HPP dle tohoto článku, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a Maximální kapacita HPP coby Základní parametr dle této Smlouvy se adekvátně sníží.
- IV.3 Nárok na poskytnutí Plnění Investora a jeho jednotlivých částí vzniká k okamžiku nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP. Tím nejsou dotčeny termíny splatnosti uvedené dále pro jednotlivé dílčí 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 v konkrétním případě ujednáno jinak.
- IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3, se Investor zavazuje poskytnout Plnění Investora prostřednictvím Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění, a to vše k účelům, ve formě, způsobem a v termínech splatnosti sjednaných dále v této Smlouvě.

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

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

Pro jednotlivé předměty Plnění Investora budou stanoveny konkrétní způsoby plnění.

Níže jsou uvedeny ilustrativní příklady možných forem Plnění Investora. Každý konkrétní předmět Plnění Investora (například mateřská škola) může být plněn jednou formou či více formami plnění.]

² Ve významu dle Metodiky.

IV.6 Za účelem [realizace veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení / veřejného prostranství / dopravní a/nebo technické infrastruktury / městských bytů³], konkrétně [konkrétní předmět Plnění Investora – např. základní škola, mateřská škola, náměstí apod.] v lokalitě [MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy]

IV.6.1 Investor bezplatně poskytne **Finanční plnění** v celkové výši [...] Kč, upravené o inflaci dle čl. V.4 Smlouvy, a to za dalších podmínek sjednaných v čl. V níže.

IV.6.2 Investor převede do vlastnictví HMP a do správy MČ **pozemky**⁴ pro [doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. "Pozemky pro park"] v souladu s následujícími podmínkami:

a. [Ve smlouvě bude zvolena jedna či více z níže uvedených variant]:

- i. [varianta se známou polohou pozemků] pozemky o výměře cca [...] m², jejichž poloha je stanovena v situačním zákresu, který je přílohou č. [...] Smlouvy a jejichž přesná poloha a výměra budou určeny na základě geometrického plánu, který předloží Investor MČ ve lhůtě [...]. Pokud Investor nepředloží geometrický plán ve lhůtě dle předchozí věty, je MČ oprávněna zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
- ii. [varianta s polohou k upřesnění] pozemky o výměře [...] m², jejichž přesnou polohu určí Investor v rámci území, které je stanoveno v situačním zákresu v příloze č. [...] Smlouvy; Investor zajistí vypracování geometrického plánu vymezujícího pozemky.

b. Investor vyzve [MČ] k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do: (i) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno [územní rozhodnutí/stavební povolení/kolaudační souhlas], dosáhl alespoň [např. 50] % Maximální kapacity HPP nebo nejpozději do (ii) [doplnit pevné nejzazší datum], a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.

c. Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. [...] Smlouvy, na základě Investor které převede vlastnické právo k pozemkům na HMP a předá pozemky MČ, a to vše do [např. 3 měsíců⁵] od doručení výzvy k uzavření smlouvy; [vzor kupní smlouvy MČ-Investor viz část XIV.B Doplněk].

d. Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši [doplnit částku 3 % výpočtové ceny pozemků dle Metodiky HMP], upravenou o inflaci postupem dle čl. V.4 Smlouvy;

IV.6.3 Investor vyprojektuje a **zrealizuje** [doplnit výstižný název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“] v souladu s následujícími podmínkami:

a. stavba bude umístěna na pozemcích: [doplnit variantu se známou polohou pozemků nebo variantu s polohou k upřesnění, viz výše] (dále jen „**Pozemky pro stavbu**“); [do

³ Ve významu dle Metodiky.

⁴ Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor převádí na HMP pozemky bez realizace výstavby.

⁵ Lhůta musí být dostatečná, aby MČ mohla požádat Radu HMP o schválení nabytí nemovitých věcí podle § 13 odst. 4 Statutu.

definice je vhodné začlenit nejen pozemky na nichž bude stavba stát, ale také funkčně spojené pozemky, které mají být také předmětem převodu]

- b. stavba bude postavena v souladu s *[definovat obecné vlastnosti jakosti stavby zde nebo odkazem na přílohu, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m², s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“; v případě veřejných prostranství nebo parků lze odkázat také na Standardy tvorby veřejného prostranství ve smyslu čl. I.A Doplnku; nesmí se však jednat o tak konkrétní požadavky, které by mohly představovat zadání na veřejnou zakázku na stavební práce, což bude posouzeno v každém jednotlivém případě samostatně]*
- c. Investor stavbu dokončí a vyzve MČ k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a do správy MČ, a to nejpozději do: (i) 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí pro *[doplnit název/definici daného plnění, např. „Mateřskou školu“]*, nebo (ii) 3 měsíců od okamžiku, kdy souhrn HPP všech staveb na Pozemcích v rámci Investičního záměru, pro něž bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas, dosáhl alespoň [...] % Maximální kapacity HPP, nebo (iii) *[doplnit pevné nejzazší datum]*, a to podle toho, který z uvedených okamžiků nastane nejdříve. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i MČ, a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
- d. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, na základě které Investor převede vlastnické právo k Pozemkům pro stavbu a k dokončené stavbě jako součásti pozemků na HMP a do správy MČ a předá pozemky i dokončenou stavbu MČ, a to nejpozději do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy; *[vzor smlouvy viz část XIV.D Doplnku]*
- e. MČ uhradí Investorovi cenu stavby ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů; v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad přiměřených celkových investičních nákladů v době sjednání Smlouvy stanovený dle Metodiky HMP, tj. *[bude doplněna částka odhadu]*, navýšený o inflaci, nepřesáhne cena stavby částku *[doplnit částku odpovídající 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu]*, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.4 Smlouvy. MČ uhradí při převodu Investorovi dále cenu Pozemků pro stavbu, a to ve výši *[doplnit částku odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky HMP v době sjednání Smlouvy]*, navýšenou o inflaci postupem dle čl. V.4 Smlouvy;

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

V. Další podmínky Plnění Investora

Splatnost Finančního plnění

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

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

Splatnost vázaná na přijetí změny ÚP

- V.1.1 Část Finančního plnění ve výši [...],- Kč (slovy: [...]) poskytne Investor MČ do 3 měsíců od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána Změna ÚP.

Splatnost vázaná na územní rozhodnutí nebo stavební povolení

- V.1.2 *[Má-li být splatnost vázaná na přijetí ÚR nebo SP, lze zvolit více variantních doložek a splatnost nastavit jednorázově nebo ji rozložit do více splátek a vázat ji na pevné milníky (% HPP) nebo vzorcem přes výpočet HPP. Viz modelové doložky b), c) a d) v části V.A Doplňku.]*

- V.2 Částky ve prospěch MČ poskytne Investor do Fondu MČ, a to na bankovní účet č. [...] vedený u [...], nesdělí-li MČ Investorovi předem písemně jiný bankovní účet Fondu MČ.

- V.3 Investor nemá právo požadovat vrácení Finančního plnění, ani jeho části, poskytnuté v návaznosti na vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, pokud:

- i) územní rozhodnutí nebo stavební povolení, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, bude zrušeno v přezkumném řízení, řízení o obnově řízení, řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, řízení o kasační stížnosti či v jiném správním nebo soudním řízení;
- ii) územní rozhodnutí nebo stavební povolení, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, pozbyde platnosti v důsledku plynutí času či jiným způsobem dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována;
- iii) dojde-li dříve, než bude příslušná stavba zkolaudována, ke změně územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, v důsledku jehož nabytí právní moci nastala splatnost kterékoliv části Finančního plnění, pokud v důsledku takových změn dojde ke snížení HPP stavby umístěné nebo povolené takovým územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.

Výše uvedené skutečnosti uvedené v tomto čl. V.3 pod body i), ii) a iii) nemají ani vliv na již nastalou splatnost Finančního plnění. Tím není dotčen případný postup dle čl. IV.2 Smlouvy.

[Ustanovení tohoto článku V.33 má být součástí Smlouvy pouze v případě, že splatnost Finančního plnění nebo jeho části bude vázaná na územní rozhodnutí nebo stavební povolení, jinak lze ujednání vypustit.]

Inflační index

- V.4 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.

[Další varianty výpočtu Inflačního indexu jsou uvedeny v části V.B Doplněk.]

Zaručená kvalita

- V.5 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.

Související povinnosti

- V.6 V rámci Nefinančního plnění formou realizace *[doplnit dle zavedené definice např. „Mateřské školy“]* se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nefinančního plnění dle této Smlouvy také zajistit:
- a. vypracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,
 - b. geodetické zaměření Nefinančního plnění, včetně vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem Nefinančního plnění do katastru nemovitostí,
 - c. obstarání potřebných rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nefinančního plnění v souladu s právními předpisy,
 - d. faktické předání Nefinančního plnění, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla MČ začít Nefinanční plnění řádně užívat,
 - e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracované podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších 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 na MČ;
 - g. *[dle předmětu a rozsahu daného Nefinančního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nefinančního plnění]*
 - h. Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka v délce: (i) pro konstrukční systém 6 let; (ii) pro izolace proti vodě a vlhkosti 6 let; (iii) pro obvodový a střešní plášť 6 let; (iv) pro veškeré ostatní práce a části díla 3 roky; (v) pro materiál spotřební povahy dle podmínek a záruk výrobců. Záruka se nevztahuje na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout od okamžiku kolaudace stavby nebo její části.
 - i. Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Odchyly ve výměře

- V.7 Předpokládanou odchylkou se rozumí dovolená změna skutečné výměry pozemků převáděných Investorem do vlastnictví HMP a do správy MČ jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě. Míra předpokládané odchylky se vždy posuzuje ve vztahu

k celkům pozemků, které mají být převedeny podle této Smlouvy, pro něž je v této Smlouvě uvedená předpokládaná výměra. Kladná předpokládaná odchylka, tedy zvýšení skutečné výměry pozemků převedených Investorem jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 10 % předpokládané výměry, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak. Záporná předpokládaná odchylka, tedy snížení skutečné výměry pozemků převedených Investorem do vlastnictví HMP a do správy MČ jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané v této Smlouvě, činí 5 % předpokládané výměry pozemků, které mají být převedeny Investorem do vlastnictví HMP a do správy MČ jako Nefinanční plnění, není-li ve vztahu ke konkrétním celkům pozemků uvedeno ve Smlouvě jinak.

- V.8 Skutečná výměra jednotlivých celků pozemků převáděných Investorem do vlastnictví HMP a správy MČ podle této Smlouvy nesmí klesnout o více než zápornou předpokládanou odchylku; přitom platí, že skutečná výměra nebo poloha pozemků se nesmí změnit tak, aby to bránilo nebo omezovalo využití pozemků pro účel sjednaný v této Smlouvě. V případě, že bude změna skutečné výměry jednotlivých celků pozemků převedených do vlastnictví HMP a správy MČ jako Nefinanční plnění oproti výměře předpokládané touto Smlouvou v mezích předpokládané odchylky, nemá tato skutečnost vliv na práva a povinnosti stran a výši Finančního plnění, a nezakládá povinnost MČ či HMP hradit Investorovi jakékoliv jiné plnění než pevnou kupní cenu pozemků sjednanou v této Smlouvě, ani povinnost Investora poskytnout MČ či HMP případnou kompenzaci (dorovnání). Bude-li však z objektivních důvodů nutné, aby Investor převedl do vlastnictví HMP a správy MČ jednotlivé celky pozemků s výměrou překračující kladnou nebo zápornou předpokládanou odchylku, Smluvní strany se zavazují jednat o možném řešení této situace (včetně poměrné úpravy kupní ceny za tyto pozemky).

Kontrola plnění

- V.9 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a její 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 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. Případné připomínky ze strany MČ mají pouze doporučující a informativní charakter a nejsou pro Investora závazné.

Ověření konečných pořizovacích nákladů

- V.10 Investor je povinen k žádosti MČ nebo nejpozději současně s výzvou k převzetí každé části Nefinančního plnění, u níž je kupní cena podle této Smlouvy vázaná na výši konečných pořizovacích nákladů, písemně MČ sdělit, jaké byly konečné pořizovací náklady dané části Nefinančního plnění.

Koncepce a cíle v oblasti udržitelnosti

- V.11 Investor se zavazuje při přípravě a rozvoji Investičního záměru komunikovat s MČ a vyvinout úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k respektování cílů a koncepcí MČ s cílem, aby bylo při výstavbě a následném užívání Investičního záměru rozumným způsobem dosaženo přiměřené energetické úspornosti, ochrany životního prostředí a využití nejvhodnějších dostupných chytrých technologií (smart city), za předpokladu, že Investorovi v této souvislosti nevzniknou dodatečné náklady a ani nedojde ke zvýšení nákladů předpokládaných podle této Smlouvy.

Informace o využití plnění

- V.12 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě šedesáti (60) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využila Finanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této

Smlouvy a je povinna toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání příslušných orgánů MČ, na kterých se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu MČ.

Potvrzení splnění závazků

- V.13 MČ je povinna na písemnou výzvu Investora ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně Investorovi potvrdit splnění příslušných závazků Investora podle této Smlouvy v rozsahu jim již poskytnutého Finančního plnění a/nebo Nefinančního plnění.

VI. Převzetí Nefinančního plnění

- VI.1 MČ se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost v souvislosti s převzetím a převodem řádně a v souladu s touto Smlouvou provedeného Nefinančního plnění (nebo jeho části) do vlastnictví HMP a správy MČ. Pokud taková součinnost nebude Investorovi řádně a včas poskytnuta (např. MČ z důvodů na své straně neoprávněně neuzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k Nefinančnímu plnění), není Investor v prodlení s plněním jeho povinností předat MČ konkrétní Nefinanční plnění, anebo převést vlastnické právo na HMP a do správy MČ ke konkrétnímu Nefinančnímu plnění, ve lhůtách stanovených touto Smlouvou.
- VI.2 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, MČ se zavazuje převzít Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 12 (dvanácti) kalendářních měsíců ode dne, kdy (i) bude předmět dílčí části Nefinančního plnění řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ ke kontrole a převzetí dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ veškerou potřebnou dokumentaci. MČ poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního Plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost.
- VI.3 Pro případ, že by Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část
- i) nebylo/a Investorem poskytnuto/a či vybudováno/a v souladu s touto Smlouvou, nebo
 - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo neuzavřít k tomu příslušné realizační smlouvy, a to až do doby nápravy a uvedení Nefinančního plnění nebo jejich části do souladu s touto Smlouvou.
- VI.4 Převezme-li MČ část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ oprávněna dle své volby:
- i) požadovat, aby Investor zjednal v přiměřené lhůtě nápravu s ohledem na povahu nesouladu a tyto nedostatky či nesoulad na své náklady odstranil; nebo
 - ii) nezjedná-li Investor nápravu do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy MČ k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ uplatnit u Investora kdykoli během záruční doby, byla-li na dané plnění poskytnuta dle této Smlouvy, nejméně však v délce [...] let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP a 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 Investrovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ proti Investrovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

- VI.5 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. VI.4 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ uplatnit nároky podle čl. VI.4 této Smlouvy po Investrovi 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. VI.4 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investrovi, a to bezúplatně. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.
- VI.6 Smluvní strany berou na vědomí, že před uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k jakýmkoli nemovitým věcem na HMP a do správy MČ musí MČ požádat Radu HMP o souhlas podle § 13 odst. 4 Statutu HMP. Rada HMP podle § 13 odst. 4 Statutu HMP do 45 dnů od přijetí žádosti projedná záměr MČ. Jestliže se Rada HMP k žádosti o souhlas nevyjádří ve lhůtě 45 dnů, má se za to, že s návrhem souhlasí. Odmítne-li rada HMP udělit souhlas s nabytím nemovitých věcí podle této Smlouvy, Smluvní strany si poskytnou veškerou součinnost, kterou po nich lze spravedlivě požadovat, aby byly odstraněny překážky, pro které Rada HMP tento souhlas odmítla udělit a aby mohlo dojít k převodu daných nemovitých věcí do vlastnictví HMP a správy MČ nebo případně k poskytnutí jiného náhradního adekvátního plnění, na kterém se Smluvní strany dohodnou, v souladu s účelem a smyslem této Smlouvy.

VII. Součinnost samosprávy

- VII.1 MČ poskytne Investrovi nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytne MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VII.2 MČ se zavazuje – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investrovi 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 MČ, schválenými orgány samosprávy a musí o důvodech svého postupu vždy bezodkladně informovat Investora a jednat s ním o řešení vzniklé situace.

- VII.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 při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VII.4 MČ poskytne v souvislosti s realizací Investičního záměru nebo Nefinančního plnění nezbytnou součinnost i formou zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor nebo pro zajištění přístupu, a to na pozemcích, které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a svěřené do správy MČ nebo ve vlastnictví právnických osob ovládaných MČ, a to za předpokladu, že to umožňují technické a kapacitní podmínky.
- VII.5 Investor tímto bere na vědomí, že některá majetkoprávní jednání MČ dle této Smlouvy podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech⁶, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany Zastupitelstva MČ. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování Zastupitelstva nemůže MČ garantovat Investorovi jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. MČ nenes ve vztahu k Investorovi odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání Zastupitelstvem MČ nebo orgány HMP.
- VII.6 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 MČ právo, nikoli však povinnost, sama 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. Toto právo se neuplatní ve vztahu k té části Nefinančního plnění, kterou již Investor poskytl a MČ ji převzalo; v takovém případě může MČ postupovat podle čl.VI Smlouvy.
- VII.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 podstatným způsobem 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.

VIII. Zajištění závazků ze Smlouvy

[Metodika HMP ve většině případů vyžaduje u tzv. metropolitních a čtvrtkových změn územního plánu a u ostatních změn doporučuje zajištění závazků Investora ze smlouvy o spolupráci, a to s přihlédnutím k individuálnímu okolnostem a s ohledem na formu, rozsah a předmět sjednaného Plnění Investora. Zajištění lze

⁶ Zejm. Zákon o HMP a Statut HMP.

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

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 nebude jiným způsobem ohrožena dobytost 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.]

VIII.1 [Doplnění konkrétních zajišťovacích institutů bude provedeno v rámci vyjednávání konkrétní Smlouvy o spolupráci. Vzorová ustanovení k vybraným zajišťovacím institutům a znění souvisejících příloh Smlouvy o spolupráci jsou navrženy v Doplněku.]

Změna a nahrazení zajištění

VIII.2 Požádá-li Investor, např. v souvislosti s převodem části Pozemků a postoupením této Smlouvy nebo její části na třetí osobu podle pravidel uvedených v čl. XI této Smlouvy, o nahrazení původního zajištění zcela nebo částečně jiným zajištěním (např. poskytnutým nabyvatelem Pozemků), předloží současně s žádostí MČ všechny potřebné informace pro vyhodnocení adekvátnosti a přiměřenosti nově navrhovaného zajištění, případně k žádosti MČ tyto informace doplní. MČ se zavazuje, že takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítne a rozhodne o ni bez zbytečného odkladu. Za rozumný důvod pro odmítnutí této žádosti se považuje zejména hrozící zhoršení pozice MČ v případě nahrazení existujícího zajištění nově navrhovaným zajištěním, např. s ohledem na nižší bonitu nebo netransparentní vlastnickou strukturu nového ručitele. Odsouhlasí-li MČ změnu zajištění, poskytne nezbytnou součinnost, aby mohlo dojít k nahrazení původního zajištění nebo jeho části novým adekvátním zajištěním do devadesáti (90) dnů od obdržení úplné žádosti Investora. Bude-li to účelné, Smluvní strany uzavřou související dodatek k této Smlouvě. [v konkrétní smlouvě o spolupráci mohou strany případně upravit, co se rozumí adekvátní náhradou konkrétního zajištění]

IX. Utvrzení závazků ze Smlouvy

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

Porušení Základních parametrů

IX.1 Poruší-li Investor svou povinnost uvedenou v čl. II.1 Smlouvy dodržet při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích sjednané Základní parametry, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě [...] dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak uhradí MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou a místní souvislostí k porušení více Základních parametrů (např. v rámci výstavby jedné budovy v rozporu s více Základními parametry), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Porušení povinností při převodu Pozemků

IX.2 Poruší-li Investor své povinnosti uvedené v čl. XI této Smlouvy (kteroukoli z nich), a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě [...] dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, pak uhradí MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých) za každý jednotlivý případ porušení. Dojde-li jedním jednáním nebo opomenutím Investora nebo více jednáními či opomenutími Investora, které jsou spojeny blízkou časovou, věcnou, osobní a místní souvislostí k porušení více povinností v čl. XI Smlouvy (např. více porušení povinností v čl. XI Smlouvy v souvislosti s jedním zamýšleným převodem části Pozemků na stejnou třetí osobu), považují se všechna taková porušení pro účely úhrady smluvní pokuty za jeden případ porušení.

Prodlení s uhrazením finanční částky

IX.3 Bude-li Investor v prodlení se splněním jeho závazků (kteréhokoli z nich) k zaplacení jakékoliv finanční částky podle této Smlouvy, uhradí MČ úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky, s jejímž zaplacením je Investor v prodlení, za každý započatý den prodlení. Bude-li však sazba úroku z prodlení stanovená nařízením vlády podle § 1970 Občanského zákoníku kdykoli během prodlení Investora vyšší než shora smluvená sazba, použije se v takovém období tato vyšší sazba úroku z prodlení dle nařízení vlády.

Prodlení se zřízením zajištění

IX.4 Bude-li Investor v prodlení se zřízením sjednaného zajištění, tj. [specifikovat porušení konkrétní povinnosti dle sjednaného zajištění], a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě [...] dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, je povinen uhradit ve prospěch MČ smluvní pokutu ve výši [...] Kč (slovy: [...] korun českých) za každý započatý den prodlení se zřízením zajištění. [má-li být poskytnuto více zajišťovacích instrumentů, smluvní pokuty by měly zajišťovat každý z nich]

Prodlení s Nefinančním plněním

IX.5 [sjednat samostatně pro každou část Nefinančního plnění] Poruší-li Investor v souvislosti s Nefinančním plněním ve formě [konkrétní forma Nefinančního plnění] dle čl. [...] Smlouvy kteroukoli z níže uvedených povinností:

- i) řádně a včas provést [konkrétní forma Nefinančního plnění],
- ii) převést HMP vlastnické právo ke [konkrétní forma Nefinančního plnění]
- iii) vyzvat MČ k převzetí řádně a včas dokončené [konkrétní forma Nefinančního plnění],
- iv) předat MČ řádně a včas dokončenou [konkrétní forma Nefinančního plnění],
- v) poskytnout MČ licenci k autorskému dílu projektové dokumentace a uzavřít k tomu příslušnou licenční smlouvu [Varianta pro případ, že Nefinančním plnění je projektová dokumentace či architektonická soutěž],
- vi) [případně další podstatné závazky dle konkrétní formy Nefinančního plnění],

a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě [...] dnů od doručení písemného upozornění ze strany MČ, uhradí MČ smluvní pokutu ve výši [např. částka odpovídající 0,1% - 0,2% referenční hodnoty daného Nefinančního plnění] Kč za každý započatý den prodlení. Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými závazky, náleží MČ za takový den prodlení uvedená smluvní pokuta jen jednou. Maximální výše smluvní pokuty dle tohoto odstavce, kterou lze dle této Smlouvy uplatnit vůči Investorovi, může činit maximálně částku [např. ve výši 30-50% referenční hodnoty Nefinančního plnění] Kč (slovy: [...]).

Právo konverze Nefinančního plnění při kvalifikovaném prodlení:

IX.6 Poruší-li Investor v souvislosti s Nefinančním plněním ve formě [konkrétní forma Nefinančního plnění] dle čl. [...] Smlouvy kteroukoli z níže uvedených povinností:

- i) řádně a včas provést [konkrétní forma Nefinančního plnění],
- ii) převést vlastnické právo HMP ke [konkrétní forma Nefinančního plnění]
- iii) vyzvat MČ k převzetí řádně a včas dokončené [konkrétní forma Nefinančního plnění],
- iv) předat MČ řádně a včas dokončenou [konkrétní forma Nefinančního plnění],
- v) [Varianta pro případ, že Nefinančním plnění je projektová dokumentace či architektonická soutěž]: poskytnout MČ licenci k autorskému dílu projektové dokumentace a uzavřít k tomu příslušnou licenční smlouvu,
- vi) [případně další závazky dle konkrétní formy Nefinančního plnění]

a toto prodlení bude trvat více než 6 měsíců od písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna požadovat namísto splnění tohoto závazku částku [např. 125-150 % hodnoty Nefinančního plnění, upravené o inflaci] Kč. Bude-li současně trvat prodlení s více uvedenými povinnostmi, náleží MČ smluvní pokuta jen jednou. Vyzve-li MČ k úhradě této částky s odkazem na tento článek Smlouvy, pak jejím úplným uhrazením zaniká povinnost Investora poskytnout Nefinanční plnění ve formě [konkrétní forma Nefinančního plnění] dle čl. [...] včetně všech souvisejících povinností dle čl. [...] Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčena smluvní pokuta za prodlení Investora s plněním povinností ve vztahu k Nefinančnímu plnění dle čl. [...] Smlouvy vzniklá do okamžiku úhrady smluvní pokuty dle tohoto odstavce článku IX.6 Smlouvy.

- IX.7 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- IX.8 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- IX.9 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy MČ, které nemají pouze majetkový význam (viz např. ustanovení čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** a **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** Smlouvy).

[K utvrzení závazků Investora lze případně doplnit ujednání o právu HMP/MČ provést Nefinanční plnění na náklady Investora, viz bod IX.A Doplněk. V takovém případě je však nezbytné upravit vztah tohoto práva ke smluvním pokutám případně některé smluvní pokuty (zejména tzv. právo konverze nefinančního plnění) vypustit, aby nebyl Investor sankcionován dvakrát nebo nepřiměřeně.]

X. Odpovědnost Smluvních stran

- X.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- X.2 Za povolení Investičního záměru či jeho včasnou realizaci nese odpovědnost výhradně Investor. Investor bude realizovat Investiční záměr na vlastní nebezpečí a náklady.
- X.3 Dostane-li se Investor do prodlení s realizací Investičního záměru, mohou být na základě vzájemné dohody Smluvních stran přiměřeně prodlouženy termíny splatnosti Nefinančního plnění, a to na základě písemného dodatku k této Smlouvě.
- X.4 MČ neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne Investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost Investičního záměru a transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti

a Investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti Investičního záměru a/nebo transakcí předpokládaných touto Smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti.

- X.5 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.
- X.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku, pokud tato změna spočívá:
- i) 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; nebo
 - ii) [ze doplnit dle okolností případu a s ohledem na rozsah a způsob Plnění Investora]
- 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.
- [S ohledem na okolnosti případu může Investor nést riziko změny okolností v jiném, příp. plném rozsahu.]
- X.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 povinností jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této Smlouvy považuje:
- i) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné Smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - ii) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,
- pokud jsou zároveň příčinou prodlení nebo porušení povinností Smluvní stranou. Za vyšší moc se nepovažují okolnosti uvedené v čl. X.6 Smlouvy, ve vztahu k nimž Investor převzal riziko změny okolností.
- X.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.
- X.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. V případě přijetí platného rozhodnutí v místním referendu, které by se jakýmkoli způsobem dotýkalo této Smlouvy, respektive plnění povinností kterékoli ze Smluvních stran uvedených v této Smlouvě, vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku

k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti v návaznosti na výsledek takového platného referenda při zachování smyslu a účelu této Smlouvy.

- X.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 X.12 Smlouvy.
- X.11 Poté, co nabyde účinnosti opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, MČ se zavazuje nepodat podnět k pořízení změny ÚP ani návrh na změnu ÚP ani přijetí Metropolitního plánu či jakoukoliv jeho pozdější změnu ani jakoukoliv jinou změnu územně plánovací dokumentace či novou územně plánovací dokumentaci, jimiž by byla omezena Maximální kapacita HPP či byly negativně dotčeny sjednané Základní parametry Investičního záměru tím způsobem, že by Investiční záměr nebylo možné v důsledku takové změny či přijetí nové územně plánovací dokumentace realizovat v plném rozsahu dle sjednaných Základních parametrů.
- X.12 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. XII.3 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 plus 6 měsíců a Investor může od této Smlouvy odstoupit postupem dle čl. XII.3 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 pravomocně zrušeno, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží tak, že jejich zbývající délka bude odpovídat délce jednotlivých lhůt k okamžiku původního pravomocného zrušení Změny plus délce případného proběhlého řízení o kasační stížnosti nebo o jiných opravných prostředcích, v němž došlo k pravomocnému zrušení rozhodnutí o zrušení Změny ÚP, plus 6 měsíců.
- X.13 Na základě dohody Smluvních stran se tímto vylučuje právo kterékoli Smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla Smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této Smlouvě a v ostatních Smluvních dokumentech, a Smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- X.14 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po MČ požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **[bude doplněna částka ve vazbě na výši Plnění Investora a další okolnosti případu]** a Investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- [V odůvodněných a dohodnutých případech mohou Smluvní strany zvážit i limitaci odpovědnosti Investora dle okolnosti případu,]**
- X.15 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení MČ, které není autorem ani spoluautorem Investičního záměru, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí Investora nebo za jiná rizika vyplývající z Investičního záměru;
 - ii) sjednána s ohledem na odborné znalosti a know-how Investora;

- iii) stanovena s ohledem na právní prověrku, kterou si provedl Investor před uzavřením této Smlouvy; a
- iv) Smluvními stranami považována za sjednaná v souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

XI. Převod Pozemků, změny v osobě Investora

Převod pozemků, postoupení Smlouvy

- XI.1 V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru, Pozemkům nebo kterékoli jejich části na třetí osobu, 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.
- XI.2 Tato Smlouva, jednotlivá práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a Pozemky nebo jejich část nesmí být postoupeny nebo převedeny na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran, jehož udělení se Smluvní strany zavazují bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpозdit. 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.
- XI.3 Je-li souhlas s postoupením Smlouvy, jednotlivých práv či povinností z ní či s převodem Pozemků na třetí osobu udělen (nebo pokud se dle této Smlouvy nevyžaduje), vyzve Investor Smluvní strany bez zbytečného odkladu k uzavření dohody s třetí osobou, ve které Smluvní strany a třetí osoba upraví vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s postoupením Smlouvy, přistoupením třetí osoby 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 dle tohoto bodu **XI.3 Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** Smlouvy bude uzavřena před postoupením práv ze Smlouvy nebo převodem Pozemků Investorem na třetí osobu, nejpozději do dvou (2) měsíců od doručení výzvy Investora ostatním Smluvním stranám. Mají-li být Pozemky či jejich části převedeny na třetí osobu, bude Smlouva zcela nebo v příslušné části postoupena na nového vlastníka těchto pozemků, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- XI.4 Předchozí písemný souhlas MČ dle tohoto článku **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** Smlouvy se nevyžaduje při převodu bytových či nebytových jednotek (a souvisejících spoluvlastnických podílů) do vlastnictví koncových uživatelů (zákazníků) Investora, včetně společenství vlastníků jednotek a bytových družstev, nebo při převodu technické infrastruktury. V těchto případech se ani neuzavírá dohoda dle čl. XI.3 Smlouvy.

[V odůvodněných případech lze jednat o případném doplnění dalších výjimek z nutnosti souhlasu MČ, např. výjimky pro koncern Investora, případně i o udělení souhlasu s převodem za předem daných podmínek, viz část XI.A nebo XI.B Doplnění]

Přeměna a převod závodu Investora

- XI.5 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.

[V odůvodněných případech lze ustanovení doplnit výjimkou pro přeměny či převody závodu v rámci koncernu Investora, viz část XI.C Doplněk, nebo nahradit alternativním ujednáním, kdy souhlas s přeměnou nebo převodem není vyžadován, jsou však předem stanoveny určité podmínky tohoto procesu, viz část XI.D Doplněk.]

Další ujednání

- XI.6 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků či jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že Investor převede vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části na třetí osobu v rozporu s tímto článkem **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** Smlouvy, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy také zajistí, že nový vlastník Pozemků splní včas a řádně povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených Pozemků nebo jejich části, které nadále nemůže splnit sám Investor (zejména závazek dodržet Základní parametry při výstavbě na převedených Pozemcích nebo povinnost převést převedené Pozemky do vlastnictví HMP a správy MČ jako Nefinanční plnění, byla-li ujednána). Nesplní-li vlastník Pozemků tyto povinnosti, považuje se takové jednání nebo opomenutí za porušení povinností Investora dle této Smlouvy a Investor odpovídá, jako by tuto Smlouvu porušil sám, včetně případných sankcí.
- XI.7 Pokud dojde k postoupení části této Smlouvy na jinou osobu, přejdou na tuto osobu všechna práva a povinnosti Investora vztahující se k Pozemkům nebo jejich části vymezeným ve Smlouvě o postoupení, a dále všechna taková práva a povinnosti Investora, která se podle své povahy musí uplatnit na každou osobu, která je v pozici Investora dle Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany a nabyvatel písemně jinak. Budou-li existovat objektivní pochybnosti, zda některá práva a povinnosti přešla na postupníka či nikoli, budou vůči MČ solidárně zavázáni jak Investor (jako postupitel), tak nabyvatel (jako postupník).
- XI.8 Bude-li k řádnému trvání a plnění této Smlouvy zapotřebí v souvislosti se zcizením vlastnického práva k Pozemkům či v souvislosti s postoupením této Smlouvy učinit jakékoli kroky, postupy či jednání (včetně uzavření nových smluv či dodatků ke stávajícím smlouvám), zavazují se Smluvní strany takovéto kroky, postupy a jednání učinit a poskytnout si pro tyto účely potřebnou součinnost.

XII. Trvání Smlouvy

- XII.1 Smlouva (nejde-li o trvalé povinnosti podle čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** 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;
 - ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
 - iii) [datum]; a
 - iv) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů,

- XII.2 podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později. Smluvní strany berou na vědomí, že některé povinnosti Investora podle této Smlouvy jsou sjednány trvale, přičemž se jedná především o povinnosti, které podle své povahy a účelu mají trvat po neomezenou dobu, tedy i po poskytnutí Plnění Investora a po provedení a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru (např. povinnost Investora dodržet Základní parametry) a/nebo které mají zůstat v platnosti i po odstoupení od této Smlouvy nebo jakémkoli jiném předčasném ukončení této Smlouvy.
- XII.3 Odstoupení od této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy nebo zrušení závazků z ní vyplývajících 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, a vzdávají se práva domáhat se zrušení závazků ze Smlouvy soudem. Od této Smlouvy je možné odstoupit pouze z dále vymezených důvodů:
- i) neschválí-li zastupitelstvo HMP usnesením Změnu ÚP ani do dne [...], může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně zastupitelstvo HMP schválí usnesením Změnu ÚP, nebo
 - ii) nenabude-li Změna ÚP účinnosti ani do 3 let od uzavření této Smlouvy, může kterákoli Smluvní strana od Smlouvy odstoupit, nejdéle však do okamžiku, než případně nabude opatření obecné povahy, kterým byla vydána Změna ÚP, účinnosti, nebo
 - iii) 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. X.12 X.12 Smlouvy.
- XII.4 Pokud nastanou okolnosti dle čl. XII.3, 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.
- XII.5 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.
- XII.6 Odstoupení vyvolá účinky, je-li řádně doručeno všem Smluvním stranám. Odstoupí-li kterákoli Smluvní strana od této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních 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 Smluvních stran nebo dle své povahy a účelu mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- XII.7 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy zjistil nebo mohl zjistit, že nastal důvod pro odstoupení dle čl. XII.3iii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.
- XII.8 Ustanovení této Smlouvy o odpovědnosti a odškodnění, zajištění, smluvních pokutách, nákladech a výdajích, zajištění plnění třetí osoby, právu MČ konat, součinnosti, oznamování, placení peněžitých plnění, vzdání se práv, postoupení, zákazu započtení, rozhodném právu, rozhodném zákoníku, řešení sporů, a dalších ustanovení této Smlouvy, která mají podle povahy zůstat v platnosti i po ukončení této Smlouvy, zůstanou v platnosti i po 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.

XIII. Závěrečná ustanovení

- XIII.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy a Změny ÚP.
- XIII.2 Smluvní strany potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly (za pomoci odborných poradců) a uzavřely, aniž by:
- i) se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - ii) jednala v tísní;
 - iii) při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - iv) jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XIII.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XIII.4 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- XIII.5 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ. MČ je oprávněna jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám Investora.
- XIII.6 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že je Investor oprávněn k plnění jakékoli povinnosti dle této Smlouvy užít třetí osobu, která takovou povinnost splní namísto Investora.
- XIII.7 Pokud by v budoucnu došlo ke změně definice HPP v ÚP (nebo novém územním plánu, který ÚP nahradí), Smluvní strany projednají takovou skutečnost a budou jednat o případném uzavření dodatku k této Smlouvě za účelem zvýšení právní jistoty Smluvních stran a úplného naplnění účelu této Smlouvy.
- XIII.8 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- XIII.9 Jakékoliv Smluvní dokumenty uzavřené na základě této Smlouvy zůstávají v platnosti i v případě pozbytí platnosti či ukončení této Smlouvy a všechny tyto smlouvy jsou na sobě vzájemně nezávislé.
- XIII.10 Tato Smlouva, všechny Smluvní dokumenty, jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K řešení sporů z této Smlouvy a ostatních Smluvních dokumentů a sporů s nimi souvisejících, budou příslušné pouze české soudy. **[V odůvodněných případech lze zvážit podrobnější úpravu mechanismu řešení sporů, např. rozhodčí doložky v případě, že Investorem by byl zahraniční subjekt.]**
- XIII.11 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.

XIII.12 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění v registru smluv zajistí MČ.

XIII.13 MČ tímto potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].

XIII.14 Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotovení.

XIII.15 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.

DRAFT

XIII.16 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Mapový zakres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně
- Příloha č. 2: Studie Investičního záměru
- Příloha č. 3: Regulační výkres
- 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 [...] dne [...]

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

Městská část [...]

[...], starosta

[...]

[...], [...]