

Smlouva o spolupráci – změna ÚP

[Tento vzor smlouvy musí být aplikován v souladu s principy vyjádřenými v Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území Hlavního města Prahy a Zásadách spolupráce s investory Městské části Praha – Křeslice. Pro použití v konkrétních případech je nezbytné smlouvu přizpůsobit okolnostem, zejména povaze příslušné Změny ÚP i Investičního záměru, struktuře a rozsahu Plnění Investora i oprávněným zájmům MČ/HMP/Investora]

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 – Křeslice

se sídlem Štychova 2/34, 104 00 Praha 10 - Křeslice, IČO: 00240389

zastoupena: [...], starostou

(dále jen „**MČ**“)

a

[HMP nebude vždy stranou Smlouvy. Informaci o tom, zda bude HMP stranou Smlouvy či nikoliv, sdělí Investorovi MČ v závislosti na podobě Záměru. Smlouva bude poté Investorem náležitě přizpůsobena]

Hlavní město Praha,

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

zastoupeno: [...], primátorem

(dále jen „**HMP**“)

a

[...],

se sídlem [...], IČO: [...],

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

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

(dále jen „**Investor**“)

(MČ, HMP a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě každý jako „**Smluvní strana**“).

Preambule

- A. Zasazovat se o všestranný rozvoj svého území a zvyšování jeho kvality a nabídky příležitostí pro život lidí je základní povinností MČ i HMP v jejich samostatné působnosti vyplývající z ústavně zaručeného práva na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. O tento rozvoj se mohou MČ i HMP zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. MČ a HMP v rámci této spolupráce postupují v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí 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 v částečném rozsahu podle pravidel uvedených v metodice přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 a částečně usnesením zastupitelstva MČ č. [...] ze dne [...] s názvem „Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území“ (dále jen „**Metodika**“) a současně v částečném rozsahu podle pravidel uvedených v zásadách spolupráce s investory Městské části Praha – Křeslice, které byly přijaty usnesením zastupitelstva MČ . č.2024/18/5 ze dne 25.06.2024 (dále jen „**Zásady**“).
- 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 i HMP uzavírají Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupují jako vykonavatelé státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nemohou a nebudou zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že MČ i HMP budou jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této 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 jejich 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.

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.

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

HPP se rozumí hrubá podlažní plocha dle ÚP.¹

Investičním záměrem se rozumí záměr Investora vyžadující Změnu ÚP, který bude realizován na Pozemcích a který je specifikován rovněž přílohami této Smlouvy.

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 Praha - Křeslice, IČO: 00240389, se sídlem Štychova 2/34, 104 00 Praha 10 - Křeslice, která je Smluvní stranou této Smlouvy a které plynou práva a povinnosti z této Smlouvy.

Metodikou se rozumí text „Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území“ přijaté usnesením Zastupitelstva HMP č. 33/8 ze dne 27. 1. 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 zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, nebo pozemek parc. č. [●], o výměře [●] m², a pozemek parc. č. [●], o výměře [●] m², vše v katastrálním území Křeslice, obci Praha, zapsané na listu vlastnictví číslo [●], vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, .

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.

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

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 o zajištění a utvrzení dluhů z této Smlouvy, včetně Smlouvy o zřízení služebnosti, a ostatní smlouvy a dokumenty uzavřené na základě těchto smluv nebo v souvislosti s nimi.

Smluvní stranou se rozumí MČ, nebo Investor.

Smluvními stranami se rozumí společně HMP, MČ a Investor.

Studii se rozumí podkladová studie pro Změnu ÚP, včetně zákresu 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.

Zásadami se rozumí dokument s názvem Zásady spolupráce s investory Městské části Praha – Křeslice, které byly přijaty usnesením zastupitelstva MČ č.2024/18/5 ze dne 25.06.2024

Změnou ÚP se rozumí [konkrétní změna či úprava ÚP – číslo 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.] [bude doplněna podstata a rozsah Změny ÚP] či případně jinak označená změna územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy shodného obsahu pro území Investičního záměru.

II. Předmět Smlouvy

- II.1 Investor se zavazuje při přípravě a realizaci Investičního záměru na Pozemcích dodržet vedle povinností vyplývajících z právních předpisů rovněž Základní parametry a další povinnosti ujednané ve vztahu k Investičnímu záměru v této Smlouvě a poskytnout MČ Plnění Investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- II.2 HMP a MČ se zavazují 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 HMP a MČ se zavazují 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 HMP a MČ zajistí pro sjednané účely jeho provoz, správu a údržbu. Není-li pro použití konkrétního Plnění Investora či jeho části ujednaný 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 a další povinnosti Investora

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

- i) maximální kapacita HPP Investičního záměru [...] m²
- ii) regulativy obsažené ve výkresu Studie [hlavní výkres/výkres regulace/jiný obdobný výkres ze Studie] v příloze č. 3 této Smlouvy, a to:
 - a) [doplňte, o jaký typ výstavby se bude jednat],
 - b) [doplňte předpokládanou výměru funkční plochy Investičního záměru],
 - c) [doplňte nejvyšší koeficient / koeficienty podlažních ploch dle Změny ÚP pro dotčené plochy],
 - d) [doplňte maximální počet podlaží budov v rámci Investičního záměru],
 - e) [odstupové vzdálenosti zastavovaných budoucích parcel od pozemků sousedních vlastníků dle Studie],
 - f) [odstupové vzdálenosti staveb dle Studie jsou v souladu s právními předpisy],
 - g) [regulativy obsažené v urbanistické a architektonické studii, které jsou přílohou této Smlouvy]

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

III.2 Investor bude při realizaci Investičního záměru respektovat veškeré územní studie a/nebo architektonické studie zpracované MČ či na objednávku MČ, které jsou Investorovi známy k okamžiku uzavření této Smlouvy a se kterými byl Investor seznámen.

III.3 Investor se dále zavazuje, že na každou bytovou či nebytovou jednotku vybuduje celkově alespoň jeden a půl (1,5) vnitřních či venkovních parkovacích stání (v případě, že celkový počet parkovacích stání bude obsahovat desetinné číslo, bude výsledné číslo zaokrouhleno směrem nahoru). Parkovací stání musí být vybudována nejpozději do kolaudace Investičního záměru.

III.4 Investor se dále zavazuje, že s každou bytovou či nebytovou jednotkou, která bude převáděna na jejich budoucí koncové uživatele, bude převedeno či jinak poskytnuto vždy alespoň jedno (1) parkovací stání.

III.5 Ustanovení odst. III.3 a III.4 této Smlouvy platí rovněž pro případ, kdy v rámci realizace Investičního záměru Investor vybuduje dům, ve kterém budou vymezeny bytové prostory pro nájemní či družstevní bydlení či pro případ, kdy v rámci realizace Investičního záměru Investor vybuduje dům s nebytovými prostory.

III.6 Investor je dále vždy povinen poskytnout HMP a MČ nezbytnou součinnost v řízeních před katastrálními úřady.

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 dodatkem k této Smlouvě 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. 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. Je-li výslovně ujednáno v jaké lhůtě je Investor povinen vyzvat MČ k uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění, není tím dotčeno oprávnění MČ vyzvat Investora po splnění podmínek pro výzvu k uzavření budoucí smlouvy a/nebo k předání předmětu plnění dle podmínek uvedených v Občanském zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1788 odst. 1 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy nepoužije.
- IV.5 Poté, co vznikne nárok na Plnění Investora dle odst. IV.3 této Smlouvy, 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 a Zásad. Plnění Investora bude vázáno na jeden či více předmětů Plnění Investora dle Metodiky / Zásad 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.]

[V každé smlouvě o spolupráci je nutno vždy specifikovat, kdo je ve vztahu ke konkrétní části Plnění Investora osobou oprávněnou, zda HMP nebo MČ.]

- 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, tramvajová trať apod.] v lokalitě [MČ/konkrétní lokalita/dle přílohy] Investor⁴:

- i. bezplatně poskytne **Finanční plnění**:
 - v celkové výši [...] Kč, upravené o inflaci dle čl. IV.7 Smlouvy, a
 - tyto prostředky převede do Fondu MČ [zde bude doplněna splatnost v závislosti na etapizaci projektu – např. do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nabude účinnosti Změna ÚP a/nebo kdy souhrn HPP všech budoucích staveb na Pozemcích, pro něž bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, dosáhl alespoň 50 % Maximální kapacity HPP a/nebo do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nabude právní moci stavební povolení], nejpozději však do [doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti];

² Ve významu dle Metodiky.

³ Ve významu dle Metodiky.

⁴ V případě, že se Investor ve Smlouvě zaváže poskytnout více než jeden předmět plnění, bude znění čl. IV. 6 použito na každé takové jednotlivé plnění znovu a samostatně.

- ve smlouvě o spolupráci může být sjednán kromě účelu využití Finančního plnění též termín tohoto plnění, resp. termín, ve kterém musí HMP a/nebo MČ účel, pro který bylo Finanční plnění poskytnuto, splnit. Ve smlouvě o spolupráci je možné sjednat též podmínky tohoto plnění. Podmínky i termín případného plnění MČ v souvislosti s Finančním plněním budou přílohou smlouvy o spolupráci.
- ii. převede pozemky⁵:
- Ve smlouvě bude zvolena jedna či více z níže uvedených variant:
 - a. 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 [HMP/MČ] oprávněno zajistit vypracování geometrického plánu namísto Investora a na jeho náklady.
 - b. 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 vymežujícího pozemky.
 - Investor vyzve MČ k uzavření smlouvy o převedení vlastnického práva k pozemkům a k převzetí pozemků do 3 měsíců od nabytí účinnosti územního rozhodnutí nebo společného povolení (dané etapy) Investičního záměru může být ujednáno jinak, nejpozději však do [...]. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k uzavření smlouvy učinit i [HMP/MČ], a to kdykoli za trvání této Smlouvy.
 - Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu dle vzoru uvedeného v příloze č. [...] Smlouvy, která bude případně upravena v souladu s touto Smlouvou, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům na HMP a předá pozemky [HMP/MČ], a to vše do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
 - Investor převede vlastnické právo k pozemkům za cenu ve výši doplnit částku 3 % výpočtové ceny pozemků dle Metodiky, upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
- iii. vyprojektuje a zrealizuje:
- v Zaručené kvalitě a definovat konkrétní požadavky na jakost zde nebo odkazem na přílohu, ve které bude uveden výčet konkrétních vlastností Nepeněžitého plnění, např.: „pro 100 žáků“, s plochou HPP nejméně [...] m², s prodlouženou zárukou a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“ nebo „Městský park, který bude obsahovat minimální počet prvků uvedený v příloze této Smlouvy“;
 - stavba bude umístěna na pozemcích: varianta se známou polohou pozemků / varianta s polohou k upřesnění
 - Investor stavbu dokončí a vyzve [HMP/MČ] k převzetí dokončené stavby a k uzavření smlouvy, na základě které převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončené stavbě jako součástí některého z pozemků na HMP a předá pozemky i dokončenou stavbu [HMP/MČ] do [3 měsíců od kolaudace stavby, může být ujednáno jinak], nejpozději však do [...]. Nevyzve-li Investor včas, může výzvu k předání a k uzavření smlouvy učinit i [HMP/MČ], a to kdykoli za trvání této Smlouvy.

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

- Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu dle vzoru v příloze č. [...] Smlouvy, která bude případně upravena v souladu s touto Smlouvou na základě které Investor převede vlastnické právo k pozemkům a k dokončené stavbě jako součásti některého z pozemků na HMP a předá pozemky i dokončenou stavbu [HMP/MČ], a to nejpozději do [...] od doručení výzvy k uzavření smlouvy;
- [HMP/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 o spolupráci stanovený dle Metodiky, 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. IV.7 Smlouvy. [HMP/MČ] uhradí při převodu Investorovi dále cenu pozemku, na kterém je stavba umístěna, a to ve výši [doplnit částku odpovídající 3 % z výpočtové ceny pozemku stanovené dle Metodiky v době sjednání Smlouvy o spolupráci], navýšenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
- V rámci Nefinančního plnění formou realizace 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 mohlo [HMP/MČ] začít Nefinanční plnění řádně užívat,
 - e. předání dokumentace skutečného provedení převáděného či poskytovaného Nefinančního plnění, zpracovanou podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (nebo jiného obdobného předpisu po nabytí účinnosti nového stavebního zákona), geometrický plán, záruční listy, technické listy, prohlášení o shodě a další související dokumentaci 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 [HMP/MČ];
 - g. [dle předmětu a rozsahu Nefinančního plnění mohou být sjednány další/jiné odpovídající povinnosti spojené s realizací Nefinančního plnění]
- Investor poskytne prodlouženou záruku na zhotovenou stavbu. Prodlouženou zárukou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesí“, nejméně však [dle Metodiky]. Záruka se se nevztahuje na opotřebení běžným provozem.
- Investor poskytne stavbu minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

iv. poskytne **projektovou dokumentaci**⁶:

⁶ Tato forma plnění bude zvolena pouze pro případ, kdy Investor plní samostatně formou poskytnutí projektové dokumentace bez realizace výstavby.

- v Zaručené kvalitě, ve stupni [...]; příprava projektové dokumentace dle Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů bude pravidelně konzultována s HMP/MČ, jejichž připomínky budou v projektové dokumentaci zohledněny; [definovat konkrétní požadavky na jakost 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“];
 - Investor se zavazuje zajistit spolu s vypracováním projektové dokumentace inženýring stavby;
 - včetně pravomocného [stavebního povolení/územního rozhodnutí] pro výše uvedenou stavbu, respektive předmět Plnění Investora;
 - předá [HMP/MČ] projektovou dokumentaci ve strojově čitelném formátu a 3x v papírové podobě [variantně: i originály pravomocných rozhodnutí] ke kontrole a převzetí v dostatečném předstihu [konkrétní okamžik bude stanoven dle specifik každého případu];
 - Investor poskytne [HMP/MČ] licenci / podlicenci k autorskému dílu projektové dokumentace a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do [...], za cenu ve výši odpovídající 3 % skutečných nákladů na zhotovení projektové dokumentace; v případě, že skutečné náklady budou vyšší než referenční hodnota projektové dokumentace stanovená dle Metodiky, tj. částka [bude doplněna částka referenční hodnoty], upravená o inflaci, nepřesáhne cena částku [doplnit částku odpovídající 3 % referenční hodnoty], upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy;
 - projektová dokumentace musí splňovat minimálně kvalitu odpovídající, resp. požadovanou dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.
- v. provede **architektonickou soutěž**:
- pro účely výběru architekta a návrhu [veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení/veřejného prostranství/modrozelené infrastruktury/městských bytů];
 - v Zaručené kvalitě, v souladu se soutěžním řádem ČKA a [definovat konkrétní požadavky na průběh soutěže zde nebo v příloze, např.: „s právem města nominovat nejméně polovinu členů poroty“ a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...] Smlouvy“];
 - Investor poskytne [HMP/MČ] licenci k autorskému dílu [dle dohody smluvních stran – např. k návrhu architektonické studie, finální verzi architektonické studie, či k jednotlivým stupňům projektové dokumentace] a uzavře k tomu příslušnou licenční smlouvu nejpozději do [...],
- vi. **nevyužije kapacitu HPP**:
- Investor se zavazuje vyhradit [...] m² HPP, vázaných na Pozemky, resp. na danou funkční plochu v ÚP, a v rozsahu dle přílohy [...] Smlouvy, přičemž tuto kapacitu nezkonzumuje pro realizaci Investičního záměru, nýbrž v rámci ÚP bude tato kapacita vyhrazena (ponechána k dočerpání HPP z dané funkční plochy ÚP) pro budoucí investici [MČ/HMP] [realizaci veřejného občanského a/nebo rekreačního vybavení /městských bytů, a to buď formou vyprojektování a realizace plnění Investorem, nebo formou převodu Pozemku/ů pro tyto účely vyhrazené].
- vii. **poskytne podporované bydlení**:
- v rámci Investičního záměru Investor vybuduje na Pozemcích [...] bytových jednotek o celkové výměře podlahové plochy [...] m²; vypočtené dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů;

- v Zaručené kvalitě a [definovat konkrétní požadavky na jakost zde a odkazem na přílohu, např.: s celkovou HPP nejméně x m², s minimální a maximální velikostí jednotky a s minimálním vybavením jednotky, a v souladu s dalšími požadavky uvedenými v příloze č. [...]. Smlouvy“];
- uzavře s [HMP/MČ] nebo jimi určenou osobou [např. CSSP/Městská nájemní agentura] smlouvu o spolupráci při poskytování podporovaného bydlení, jejíž vzor je přílohou č. [...] Smlouvy, a poskytne v souladu s uvedenou smlouvou bytové jednotky k dispozici za zvýhodněnou cenu nájemcům, to vše [např. do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy souhrn HPP Investičního záměru, pro něž byl vydán pravomocný kolaudační souhlas, dosáhne alespoň [30 až 60]% Maximální HPP], nejpozději však do [doplnit nejzazší pevné datum splatnosti, s dostatečnou časovou rezervou od očekávaného termínu splatnosti];
- umožní užívání každé bytové jednotky podle smlouvy o poskytování podporovaného bydlení po dobu nejméně 15 let od okamžiku, kdy dal danou jednotku k dispozici a umožnil [HMP/MČ] ji nabídnout nájemcům v rámci podporovaného bydlení, a po uplynutí této doby nabídne danou bytovou jednotku k prodeji aktuálnímu nájemci za cenu v místě a čase obvyklou.
- Rozhodne-li se investor po uplynutí 15 let od okamžiku, kdy dal danou jednotku k dispozici a umožnil [HMP/MČ] ji nabídnout nájemcům v rámci podporovaného bydlení, tuto jednotku prodat, má HMP vůči této jednotce předkupní právo, které bude zapsáno do katastru nemovitostí.

viii. zajistí provoz a údržbu veřejného prostranství:

- Investor se zavazuje po dobu [...] let provozovat a udržovat [veřejné prostranství – bude konkretizováno ve smlouvě], které realizoval na své náklady dle čl. [...] této Smlouvy; [Investor se v rámci Smlouvy o spolupráci zavazuje převést veřejné prostranství do vlastnictví HMP za cenu ve výši 3 % z výpočtové hodnoty pozemku dle Metodiky, upravenou o inflaci postupem dle čl. IV.7 Smlouvy, a to (i) ihned poté, co veřejné prostranství realizuje, nebo (ii) po uplynutí doby, po kterou se zavázal veřejné prostranství dle tohoto bodu Smlouvy provozovat a udržovat, dle dohody Smluvních stran];
- podmínky údržby a provozu veřejného prostranství budou sjednány samostatnou smlouvou, kterou Smluvní strany za tímto účelem uzavřou nejpozději do [...];
- poskytování jakékoliv náhrady za užívání veřejných prostranství realizovaných Investorem dle tohoto bodu Smlouvy je vyloučeno.

IV.7 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k [datum] 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, (iv) bez faktických nebo právních vad a (v) v souladu s touto Smlouvou (společně také jen „Zaručená kvalita“).

IV.9 Ve vztahu k Nefinančnímu plnění jsou MČ a/nebo HMP a jejich pověřené zástupci či odborní 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 HMP/MČ informovat Investora písemně nejméně čtrnáct (14) dnů předem. Investor je povinen poskytnout MČ/HMP k provedení kontroly součinnost a bez zbytečného odkladu reagovat na odůvodněné připomínky či zjištění závad ze strany MČ/HMP.

- IV.10 HMP a/nebo MČ je povinno na písemnou výzvu Investora ve lhůtě čtrnácti (14) dnů od doručení takové výzvy Investora písemně informovat, jak využilo Finanční plnění a/nebo Nefinanční plnění poskytnuté mu Investorem podle této Smlouvy a je povinno toto doložit příslušnými podklady. Investor má právo být přizván na jednání komise, na které se bude rozhodovat o využití Finančního plnění z Fondu HMP a/nebo Fondu MČ.
- IV.11 Investor je povinen vždy v dostatečném předstihu, nejméně však jeden (1) měsíc před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení či jiného povolení či úkonu podle Stavebního zákona ve vztahu k Investičnímu záměru (např. změny stavby před dokončením) či v případě předložení oznámení za účelem posouzení vlivů Investičního záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, poskytnout k nahlédnutí MČ a/nebo HMP projektovou dokumentaci či dokumentaci Investičního záměru v příslušném stupni pro účely ověření, zda je Investiční záměr navržen v souladu s touto Smlouvou, tj. i se Základními parametry.
- IV.12 V případě, že konečná hodnota jakékoliv části Nefinančního plnění v době realizace jejího převodu na HMP/MČ nebude dosahovat hodnoty uvedené v příloze č. 4 této Smlouvy v době sjednání této Smlouvy, která vychází z kvalifikovaného odhadu Investora, zavazuje se Investor uhradit MČ příslušný rozdíl formou Finančního plnění, a to do 30 kalendářních dnů od písemné výzvy MČ.

V. Převzetí Plnění Investora

- V.1 Investor je povinen před výzvou k uzavření příslušné smlouvy na převod na Nefinančního plnění vždy splnit následující podmínky: (i) předmět dílčí části Nefinančního plnění bude řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Investor písemně vyzve MČ/HMP ke kontrole dané části Nefinančního plnění a předloží za tímto účelem MČ/HMP veškerou potřebnou dokumentaci. MČ/HMP poskytne Investorovi za účelem převzetí a přijetí nefinančního Plnění Investora do vlastnictví nezbytnou součinnost. Termín převzetí Nefinančního plnění bude sjednán vždy v příslušné smlouvě na převod Nefinančního plnění na MČ/HMP.
- 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 a/nebo právními předpisy, nebo
 - ii) nebylo/a řádně zkolaudováno/a, podléhá-li kolaudaci,
 - iii) nemohlo být pro porušení Smlouvy Investorem řádně užíváno nebo využito,
- je MČ a/nebo HMP oprávněna takové Nefinanční plnění nebo jejich část nepřevzít a/nebo nepřijmout jej do vlastnictví HMP a správy MČ a/nebo uzavřít 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 a/nebo HMP část Nefinančního plnění bez ohledu na jeho dílčí nesoulad s touto Smlouvou do vlastnictví HMP a správy MČ (nebo vyjde-li tento nesoulad najevo následně), je MČ a/nebo HMP oprávněna:
- 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 [např. třiceti (30)] dnů od doručení výzvy MČ/HMP k nápravě dle písm. (i) výše, zajistit odstranění těchto nedostatků sama nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu obvyklou v místě a době nápravy nedostatků dle jejich povahy a požadovat náhradu takto vynaložených nákladů Investorem, přičemž výši požadovaných nákladů je MČ a/nebo HMP povinna Investorovi současně se žádostí o jejich úhradu doložit.

Uvedené nároky může MČ a/nebo HMP uplatnit u Investora kdykoli do [...] let od převedení příslušné části Nefinančního plnění do vlastnictví HMP. Nároky dle písm. (ii) výše je Investor povinen splnit poté, co MČ a/nebo HMP doručí Investorovi fakturu – daňový doklad, se splatností nejméně čtyřicet pět (45) dní od doručení, a to za předpokladu, že fakturované náklady budou v místě a čase obvyklé. [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 a/nebo HMP jsou dále oprávněny požadovat po Investorovi náhradu škody způsobené porušením Smlouvy Investorem, a to v rozsahu, ve kterém tato škoda převyšuje nároky uplatněné MČ a/nebo HMP proti Investorovi podle bodu (i) a/nebo (ii) výše.

- V.4 Pokud Investor v rámci plnění této Smlouvy převede na MČ a/nebo HMP i práva ze záruky za jakost vůči zhotoviteli nebo zhotovitelům příslušné části nefinančního plnění Investora, a pokud může být náprava nesouladů podle čl. V.3 této Smlouvy uplatněna jako vada ze záruky po zhotoviteli daného plnění, může MČ a/nebo HMP 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/HMP zhotoviteli k nápravě, nedohodnou-li se Strany jinak. Uplatní-li MČ a/nebo HMP nároky podle čl. V.3 této Smlouvy a Investor tyto nároky splní, postoupí MČ a/nebo HMP svoji pohledávku za zhotovitelem ze záruky zpět Investorovi. Smluvní strany si při postupu vůči zhotoviteli poskytnou potřebnou součinnost.

VI. Součinnost samosprávy

- VI.1 MČ a/nebo HMP poskytnou Investorovi nezbytnou součinnost v rámci mezí právních předpisů a své samostatné působnosti pro povolení, provedení a dokončení Investičního záměru v mezích Základních parametrů. Součinnost dle předchozí věty poskytnou HMP i MČ vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti bez zbytečného odkladu (při zohlednění postavení MČ jako veřejnoprávní korporace) po doručení takové výzvy a v rozsahu nezbytném a/nebo vhodném k naplnění účelu této Smlouvy.
- VI.2 HMP a MČ se zavazují – v rámci své samostatné působnosti – poskytnout Investorovi součinnost k vydání veškerých správních rozhodnutí pro účely realizace Investičního záměru v mezích Základních parametrů a této Smlouvy a poskytnout potřebná stanoviska a souhlasy v řízeních a procesech podle stavebního zákona. HMP a MČ se, po odsouhlasení projektové dokumentace městskou částí a HMP a případným zapracování připomínek městské části a HMP investorem, zavazují 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 s právními předpisy a se Základními parametry a s touto Smlouvou. Z jiných důvodů může HMP a/nebo MČ souhlas neudělit a podněty, žádosti a opravné prostředky podat; v takovém případě však musí HMP a/nebo 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 poskytují MČ i HMP pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že MČ ani HMP nejsou v rámci poskytování součinnosti dle této Smlouvy oprávněny zasahovat do rozhodování orgánů úřadu MČ ani Magistrátu HMP při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této Smlouvy tak není jakýkoli závazek MČ nebo HMP, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které Investor žádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.
- VI.4 HMP a/nebo 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 případně svěřené do správy MČ, pokud to umožňují podmínky v místě. MČ a/nebo HMP umožní připojení Investičního záměru, jeho dílčích částí na stávající veřejnou infrastrukturu, tj. zejména na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (liniové stavby a inženýrské sítě), které jsou ve vlastnictví HMP a případně svěřené do správy MČ, 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 předpisech⁷, 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. HMP nenesou 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 HMP a/nebo 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 HMP a/nebo MČ v souvislosti s tím ponese v plném rozsahu Investor.
- VI.7 MČ a/nebo HMP si vyhrazují 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 a/nebo HMP jsou v takovém případě oprávněny vyjádřit nesouhlas s Investičním záměrem a neposkytovat Investorovi součinnost podle Smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě MČ/HMP musí o důvodech pro odepření součinnosti Investora bezodkladně písemně informovat.

VII. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

Zajišťovací instituty

- VII.1 **[Na základě vzájemné dohody Smluvních strany bude s ohledem na formu, rozsah a předmět Plnění Investora sjednán/-y odpovídající zajišťovací institut/-y, a to zejména z možných institutů**

⁷ Zejm. Zákon o HMP a obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

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 HMP/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

- VII.2 [Dle Metodiky budou v případě porušení povinností obou stran sjednány odpovídající smluvní pokuty, a to v souladu s Metodikou a Občanským zákoníkem. Smluvní pokuty z důvodu neposkytnutí příspěvku budou doplněny vždy v závislosti na konkrétním Plnění Investora]
- VII.3 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje.
- VII.4 Zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v rozsahu, v jakém tato není kryta nárokem ze smluvní pokuty.
- VII.5 V případě, že se Investor dostane do prodlení s poskytnutím jakékoli části Nefinančního plnění, a Investor toto prodlení nenapraví ani v náhradní lhůtě jednoho (1) měsíce na základě písemné výzvy MČ k nápravě, je MČ oprávněna Investorovi písemně oznámit, že (i) namísto příslušného Nefinančního plnění, které nebylo poskytnuto v souladu s touto Smlouvou, požaduje za takto nesplněnou část Nefinančního plnění Investora Finanční plnění, a to v hodnotě jako je výše příslušného Nefinančního plnění, nebo že (ii) i nadále trvá na poskytnutí nesplněného Nefinančního plnění v dodatečně lhůtě s tím, že prodloužením lhůty není dotčen nárok MČ na případnou smluvní pokutu dle této Smlouvy. V případě volby Finančního plnění je příslušná částka splatná do šedesáti (60) kalendářních dnů od uvedeného oznámení ze strany MČ, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

VIII. Odpovědnost Smluvních stran

- VIII.1 Každá Smluvní strana nese samostatně odpovědnost za řádné a včasné plnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že HMP a MČ vykonávají svá práva a plní své povinnosti dle této Smlouvy samostatně, zcela na sobě nezávisle a na vlastní samostatnou odpovědnost. [V konkrétní smlouvě o spolupráci je nutno vždy specifikovat, která práva a povinnosti svědčí HMP a která MČ, a to zejména ve vazbě na konkrétní části Plnění Investora. Ve smlouvě o spolupráci může být na základě individuální dohody sjednáno odlišné rozložení práv a povinností mezi HMP a MČ – např. společný postup či solidární odpovědnost za plnění závazků ze smlouvy o spolupráci.]
- VIII.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.
- VIII.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.
- VIII.4 HMP ani 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.

- VIII.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.
- VIII.6 Investor tímto na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku. Ustanovení § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se rovněž nepoužije.
- VIII.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 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 povinnosti Smluvní stranou.
- VIII.8 Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do [...], 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, tj. nejpozději do [...], ostatním Smluvním stranám. Smluvní strana, která svoji oznamovací povinnost dle předchozí věty řádně a včas nesplní, nemůže se již této události vyšší moci dovolávat.
- VIII.9 HMP ani MČ nenesou odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku zákonem vynuceného jednání na základě výsledku místního referenda, které bylo iniciováno přípravným výborem.
- VIII.10 MČ ani HMP nenesou odpovědnost za neschválení a nevydání Změny ÚP, ani za případné nevydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného povolení Investičního záměru. MČ ani HMP nenesou odpovědnost za případné zrušení Změny ÚP. MČ ani HMP současně nenesou 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.
- VIII.11 V případě pravomocného zrušení Změny ÚP, nebo takové její části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, a současně pokud nebude na Investiční záměr Investora existovat pravomocné územní rozhodnutí či jiné srovnatelné rozhodnutí či veřejnoprávní smlouva, které povoluje umístění Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí třiceti (30) dní odstoupit od této Smlouvy postupem dle čl. X.2 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, prodlouží 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.2 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 a/nebo bude-li vydáno kdykoliv později na Investiční záměr Investora pravomocné územní rozhodnutí či jiné srovnatelné rozhodnutí či veřejnoprávní smlouva, které povoluje umístění Investičního záměru, odstoupení od této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží.

VIII.12 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.

VIII.13 Na základě dohody Smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může Investor po HMP požadovat podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku **[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.

VIII.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,]

VIII.15 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:

- i) sjednána s ohledem na zvláštní postavení HMP/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.

IX. Přechod a postoupení Smlouvy, započtení

IX.1 Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.

IX.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 a HMP 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.

IX.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 nezpozdit. **[Pro účely zvýšení právní jistoty si mohou Smluvní strany sjednat povinnost udělení souhlasu s převodem jako věcněprávní omezení převoditelnosti, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, nebo sjednat jinou formu odpovídajícího zajištění a případně dále specifikovat rozumné důvody pro odmítnutí souhlasu.]** V případě postoupení Smlouvy jako celku či práv a povinností Investora z této Smlouvy nebo při převodu Pozemků či jejich části na [...] se předchozí písemný souhlas ostatních Smluvních stran 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. V případě, že Investor nesplní svou dílčí povinnost dle tohoto odstavce, kterou je povinnost nepřevést

Pozemky bez souhlasu MČ na jinou osobu, a Pozemky převede bez souhlasu MČ, zavazuje se, že zajistí, aby bylo Plnění Investora poskytnuto touto třetí osobou MČ.

- IX.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.
- IX.5 Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy její postoupení nevyklučuje. 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. [Vzor dohody o přistoupení může být přílohou Smlouvy.]
- IX.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.
- IX.7 Investor není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči pohledávkám MČ či HMP.

X. Trvání Smlouvy

X.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do:

- i) úplné realizace transakcí předpokládaných touto Smlouvou (a ostatními Smluvními dokumenty) včetně poskytnutí celého Plnění Investora, dokončení veškeré výstavby, [...] a zprovoznění veškerých staveb v rámci Investičního záměru;
- ii) řádného zřízení a vzniku všech služebností a věcných či jiných práv podle této Smlouvy, ostatních Smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi;
- iii) [...]; a
- iv) 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.

X.2 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 a současně neexistuje na Investiční záměr Investora pravomocné územní rozhodnutí či

jiné srovnatelné rozhodnutí a/nebo veřejnoprávní smlouva, které povoluje umístění Investičního záměru, má Investor právo odstoupit od této Smlouvy za podmínek uvedených v čl. VIII.11 Smlouvy.

- X.3 Pokud nastanou okolnosti dle čl. X.2, 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.
- X.4 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.
- X.5 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 tunc*), s výjimkou těch ustanovení, která na základě dohody Stran mají přetrvat i po ukončení této Smlouvy.
- X.6 Neodstoupí-li Investor od této Smlouvy ani do devadesáti (90) dnů od okamžiku, kdy nastal důvod pro odstoupení dle čl. X.4.ii) Smlouvy, nemůže tak již pro tento důvod později odstoupit.

XI. Závěrečná ustanovení

- XI.1 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se vzájemně informovat o všech podstatných okolnostech týkajících se této Smlouvy, Změny ÚP a Investičního záměru.
- XI.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:
- se s ohledem na své hospodářské postavení cítila být na jiné Smluvní straně závislá nebo vůči jiné Smluvní straně znevýhodněna;
 - jednala v tísní;
 - při jednání (a to i s ohledem na roli svých poradců) postrádala odborné znalosti potřebné k jednání o obsahu Smlouvy; případně
 - jednala mimo souvislost s vlastním podnikáním (v případě Investora).
- XI.3 Smluvní strany nespátřují důvod pro použití ustanovení o slabší straně ve smyslu § 433 Občanského zákoníku.
- XI.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 či datových zpráv.
- XI.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.
- XI.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. [V odůvodněných případech lze zvážit podrobnější úpravu mechanismu řešení sporů, např. rozhodčí doložky v případě, že Investorem by byl zahraniční subjekt.]

- XI.7 Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nabude účinnosti metropolitní plán jakožto nový územní plán pro území hl. města Prahy před tím, než územní rozhodnutí, nebo jiné obdobné povolení vztahující se k Investičnímu záměru nabude právní moci, bude Investor realizovat Investiční záměr v podobě dle Základních parametrů a této Smlouvy, pokud to metropolitní plán bude umožňovat. V případě, že metropolitní plán nebude umožňovat realizaci Investičního záměru v souladu se Základními parametry a touto Smlouvou, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této Smlouvě, na základě kterého dojde k úpravě práv a povinností vztahujících se k Investičnímu záměru, které budou respektovat principy Metodiky.
- XI.8 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.
- XI.9 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/ 2015 Sb. Zveřejnění v registru smluv zajistí HMP/MČ.
- XI.10 Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo HMP na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...] a zastupitelstvo MČ na svém zasedání dne [...], usnesením č. [...].
- XI.11 Tato Smlouva je sepsána ve [...] vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po [...] vyhotovení.
- XI.12 Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
- XI.13 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Mapový zákres Investičního záměru do katastrální mapy, územního plánu před změnou a po změně
- Příloha č. 2: Studie 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)
- Příloha č. 5: Vzorová kupní smlouva [platí pro Nefinanční plnění]
- [Další přílohy: Dle sjednaného obsahu Smlouvy a struktury Plnění Investora]

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

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

Městská část Praha - Křeslice

[...], starosta

Hlavní město Praha

[...], primátor

V Praze dne []

[...]

[...], [...]