

SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLouvĚ O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

uzavřená mezi

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace.

a

Prague CBD, s.r.o.

TATO SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ A O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ (dále jen „Smlouva“), byla uzavřena mezi

- (1) **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 11000, Česká republika, IČO: 709 94 234, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. A 48384 (dále jen „SŽDC“), zastoupená **Ing. Petrem Hofhanzlem**, ředitelem Stavební správy západ, na základě Pověření č. 2448 ze dne 2.5.2018 a **Ing. Jakubem Červenkou**, ředitelem odboru GR prodeje a pronájmu, na základě Pověření č. 1832 ze dne 1.2.2015.

Adresa pro doručování:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
Stavební správa západ
Sokolovská 1955/278, 190 00 Praha 9

a

- (2) **Prague CBD, s.r.o.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 04723082, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 252657 jako oprávněný (dále jen „PCBD“ a společně se SŽDC dále jen „Strany“), společně zastoupená dvěma jednatelem

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- A. PCBD je vlastníkem pozemků při ulici Na Florenci v katastrálním území Nové Město, v obci Praha (specifikovaných dále v této Smlouvě jako „Pozemky PCBD“). PCBD je společností založenou za účelem realizace projektu Central Business District, jehož koncepční návrh je zachycen v architektonické studii 09/2016 architektů Jakub Cigler Architekti a.s., jejíž kopie byla SŽDC předána před podpisem této Smlouvy, s tím, že projekt zahrnuje kultivaci a nové využití části území pražské Florence a bude realizován na Pozemcích PCBD.
- B. SŽDC jako organizace hospodařící s majetkem státu, tvořeným mimo jiné stavbami dráhy v areálu Masarykova nádraží v Praze, má v rámci úpravy majetkoprávních vztahů v železničních stanicích nabyt od společnosti České dráhy, a.s. („ČD“) právo hospodařit s majetkem státu k části pozemku parc. č. 2537/162 a k části pozemku parc. č. 2537/101 v katastrálním území Nové Město, v obci Praha, které budou sousedit s Pozemky PCBD (části uvedených pozemků, které SŽDC v budoucnu nabyde, dále jen jako „Pozemek SŽDC“).
- C. SŽDC udělila ČD a PCBD souhlas s realizací projektu Central Business District za - podmínky jeho koordinace s vlastním projektem SŽDC „Modernizace a dostavba žst. Praha – Masarykovo nádraží“, udělila souhlas s poskytnutím částí Pozemku SŽDC pro trvalý zábor a udělila ČD souhlas se zřízením služebnosti za účelem realizace, údržby, provozu, oprav a obnovy projektu Central Business District, a to jako věcného práva ve

prospěch Pozemků CBD a k tíži Pozemku SŽDC.

STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

Článek 1 Předmět Smlouvy

Předmětem a účelem této Smlouvy je závazek SŽDC uzavřít po splnění sjednaných podmínek na výzvu PCBD smlouvu o zřízení budoucích služebností inženýrských sítí, podzemní stavby a přesahu stavby vymezených touto Smlouvou.

Článek 2 Vymezení dotčených nemovitostí

2.1. Strany tímto sjednávají, že ve smyslu této Smlouvy jsou služebnými pozemky:

- a) pozemek parc. č. 2537/101, ostatní plocha,
- b) pozemek parc. č. 2537/162, ostatní plocha,

nacházející se v katastrálním území Nové Město, obec Praha, dále jen „**Služebný pozemek**“ nebo společně též „**Služebné pozemky**“

2.2. Strany tímto sjednávají, že ve smyslu této Smlouvy jsou panujícími pozemky:

- a) pozemek parc. č. 2537/169, ostatní plocha,
- b) pozemek parc. č. 2537/171, ostatní plocha,
- c) pozemek parc. č. 2537/99, ostatní plocha,
- d) pozemek parc. č. 2537/102, ostatní plocha,
- e) pozemek parc. č. 2537/173, ostatní plocha,

nacházející se v katastrálním území Nové Město, zapsané na LV č. 6814, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dále jen „**Panující pozemek**“ nebo společně též „**Panující pozemky**“.

Článek 3 Budoucí služebnosti

3.1. SŽDC se zavazuje, že po nabytí Služebného pozemku v souladu s písm. B úvodních ustanovení této smlouvy, a pokud ke zřízení služebností nedojde dříve jednáním společnosti ČD, jako stávajícího vlastníka Služebného pozemku, že v případě doručení Výzvy (jak je Výzva definovaná v čl. 3 odst. 3.8 této Smlouvy), uzavře do šedesáti (60) dnů od doručení Výzvy s PCBD budoucí smlouvu (smlouvy) o zřízení služebností („**Budoucí smlouva**“), kterou zřídí v dále vymezeném rozsahu ve prospěch jakéhokoli budoucího vlastníka Panujících pozemků:

- a) služebnost inženýrských sítí („**Služebnost inženýrských sítí**“) ohledně Inženýrských sítí na Služebném pozemku, a
- b) služebnost přesahu stavby („**Služebnost přesahu stavby**“) ohledně Přesahu stavby

- c) služebnost podzemní stavby („**Služebnost podzemní stavby**“) ohledně Podzemních staveb na Služebném pozemku

Závazek zřízení Služebnosti inženýrských sítí, Služebnosti přesahu stavby a Služebnosti Podzemní stavby (společně „**Budoucí služebnosti**“) se vztahuje ke všem Inženýrským sítím, Přesahům staveb a Podzemním stavbám a v případě, že se Výzva nebude týkat všech Inženýrských sítí, Přesahů stavby na Služebném pozemku a Podzemních staveb na Služebném pozemku budou Strany nadále vázány touto Smlouvou ohledně ostatních Inženýrských sítí, Přesahů stavby na Služebném pozemku a Podzemních staveb na Služebném pozemku a PCBD je oprávněna doručovat Výzvy v souladu s touto Smlouvou opakovaně až do doby, kdy budou zřízeny všechny potřebné služebnosti zřízeny a účel této Smlouvy tak bude naplněn.

- 3.2. Služebnost inženýrských sítí bude zahrnovat povinnost každého vlastníka Služebného pozemku strpět zřízení, výstavbu, provoz, opravy, údržbu a v budoucnu i opakovanou výměnu Inženýrských sítí na Služebném pozemku, jakož i povinnost strpět, že jak prostřednictvím Inženýrských sítí, tak prostřednictvím inženýrských sítí ve vlastnictví vlastníka Služebného pozemku, ať se již nacházejí na Služebném pozemku nebo jinde, budou na Panující pozemky dodávána příslušná média nebo odváděny splaškové a dešťové vody. Skutečný rozsah této služebnosti bude vymezen v Budoucí smlouvě dle skutečného stavu provedení. Služebnost inženýrských sítí bude obsahovat závazek vlastníka Panujících pozemků při výkonu/realizaci svých práv ze služebnosti dbát na oprávněné zájmy vlastníka/hospodáře Služebných pozemků, a šetřit jeho práva. PCBD jako vlastník Panujících pozemků se proto zavazuje, že při vstupu na dotčenou část/části Služebného pozemku za účelem výstavby/zřízení, provozování, údržby a oprav inženýrských sítí si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku SŽDC jako Budoucího povinného. Vstup na Služebný pozemek je vlastník Panujícího pozemku povinen písemně oznámit SŽDC nejméně 2 (dva) pracovní dny předem, s výjimkou havarijních situací, kdy je nezbytný okamžitý zásah. V případě náhlého poškození Inženýrských sítí, nesnese-li záležitost odkladu, je vlastník Služebného pozemku oprávněn obstarat opravu inženýrské sítě/sítí i bez předchozího projednání se SŽDC. Je však povinen provedení, resp. provádění opravy neprodleně oznámit SŽDC, místo opravy označit a zabezpečit a po skončení opravy uvést Služebný pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradit SŽDC případnou škodu, způsobenou provedením prací. PCBD se zavazuje své činnosti a vstup na Služebné pozemky limitovat na nezbytnou část rozlohy Služebných pozemků.

Pro účely této Smlouvy se Inženýrskými sítěmi rozumějí mimo jiné rozvody a přívody všech médií umožňující využití Panujících pozemků pro účely Projektu PCBD, mimo jiné ale vždy rozvody el. energie, plynu, vody, telefonní rozvody, kabelové datové sítě a splašková a dešťová kanalizace. Smluvní strany konstatují, že ke dni podpisu této Smlouvy není umístění Inženýrských sítí na Služebných pozemcích přepokládáno. Smluvní strany však sjednávají, že ustanovení této Smlouvy, týkající se Inženýrských sítí a Služebnosti inženýrských sítí, se uplatní ohledně případných Inženýrských sítí, s jejichž umístěním na Služebných pozemcích vysloví SŽDC po podpisu této Smlouvy písemný souhlas, zejména v rámci řízení o umístění Projektu PCBD.

- 3.3. Služebnost přesahu stavby bude zahrnovat povinnost každého vlastníka Služebného pozemku strpět zřízení, výstavbu, provoz, opravy a údržbu Přesahu stavby, tj. části stavby, která je v místě spojení se zemí půdorysně umístěna na Panujících pozemcích, ovšem v nadzemní části, vytvářející přesah zasahující do vzdušného prostoru nad

Služebným pozemkem. Služebnost přesahu stavby zahrnuje dále povinnost strpět vstup a vjezd na Služebný pozemek za účelem dle této smlouvy předem dohodnutých přípravných činností a průzkumů, výstavby, užívání, údržby a oprav Přesahu stavby, přičemž právo užívat Přesah stavby budou se souhlasem vlastníka Panujícího pozemku vykonávat též třetí osoby (oprávnění uživatelé stavby). Dále Služebnost přesahu stavby zahrnuje povinnost vlastníka Služebného pozemku neužívat Služebný pozemek způsobem, který by ohrozil nebo omezil výkon oprávnění ze Služebnosti přesahu stavby. Skutečný rozsah Služebnosti přesahu stavby bude vymezen v Budoucí smlouvě. Služebnost přesahu stavby bude obsahovat závazek vlastníka Přesahu stavby při výkonu/realizaci svých práv z této služebnosti dbát na oprávněné zájmy vlastníka Služebných pozemků a šetřit jeho práva. PCBD jako vlastník Panujících pozemků se proto zavazuje, že při vstupu na dotčenou část/části Služebného pozemku za účelem výstavby/zřízení, provozování, údržby a oprav Přesahu stavby si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku SŽDC a státu jako vlastníka Služebného pozemku. Vstup na Služebný pozemek je vlastník Panujícího pozemku povinen písemně oznámit SŽDC nejméně 2 (dva) pracovní dny předem, s výjimkou havarijních situací, kdy je nezbytný okamžitý zásah. V případě náhlého poškození stavby Přesahu stavby, nesnese-li záležitost odkladu, je vlastník stavby Přesahu stavby oprávněn obstarat její/jeho opravu i bez předchozího projednání se SŽDC. Je však povinen provedení, resp. provádění opravy neprodleně oznámit SŽDC, místo opravy označit a zabezpečit, po skončení opravy uvést Služebný pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradit SŽDC případnou škodu, způsobenou provedením prací. PCBD se dále zavazuje své činnosti a vstup na Služebné pozemky limitovat na nezbytnou část rozlohy Služebných pozemků.

- 3.4. Služebnost podzemní stavby zahrnuje povinnost strpět umístění podzemní stavby pod Služebným pozemkem dle platné (schválené) projektové dokumentace, a to pro účely řízení dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a dále též vstup a vjezd na Služebný pozemek dle této smlouvy předem dohodnuté/schválené stavební úpravy Služebného pozemku za účelem přípravných činností a výzkumů, výstavby, užívání, údržby a oprav podzemní stavby, kterou budou podzemní garáže a podzemní části staveb, náležejících k Projektu CBD („Podzemní stavba“), přičemž právo užívat Podzemní stavbu mohou se souhlasem PCBD vykonávat též třetí osoby (oprávnění uživatelé stavby). Dále Služebnost podzemní stavby zahrnuje povinnost SŽDC neužívat Služebné pozemky způsobem, který by ohrozil nebo omezil výkon oprávnění ze Služebnosti podzemní stavby. Služebnost podzemní stavby bude obsahovat též závazek vlastníka Podzemní stavby při výkonu/realizaci svých práv z této služebnosti dbát na oprávněné zájmy vlastníka Služebných pozemků a šetřit jeho práva. PCBD jako vlastník Podzemní stavby se proto zavazuje, že při vstupu na dotčenou část/části Služebného pozemku za účelem výstavby/zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemní stavby si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku SŽDC a státu jako vlastníka Služebného pozemku. Vstup na Služebný pozemek je vlastník Podzemní stavby povinen písemně oznámit SŽDC nejméně 2 (dva) pracovní dny předem, s výjimkou havarijních situací, kdy je nezbytný okamžitý zásah. V případě náhlého poškození Podzemní stavby, nesnese-li záležitost odkladu, je vlastník Podzemní stavby oprávněn obstarat její opravu i bez předchozího projednání se SŽDC. Je však povinen provedení, resp. provádění této opravy neprodleně oznámit SŽDC, místo opravy označit a zabezpečit, po skončení opravy uvést Služebný pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradit SŽDC případnou škodu, způsobenou provedením prací. PCBD se zavazuje své činnosti a vstup na Služebné pozemky limitovat na nezbytnou část rozlohy Služebných pozemků. Skutečný rozsah Služebnosti podzemní stavby bude vymezen v Budoucí smlouvě.

- 3.5. Oprávněným z Budoucích služebností bude PCBD jakož i každý budoucí vlastník Panujících pozemků, resp. jejich části. Budoucí služebnosti budou zřízeny jako věčné břemeno in rem. Budoucí služebnosti budou zřízeny na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu trvání stavby, které slouží.
- 3.6. Situační zakres Podzemních staveb pod Služebným pozemkem tvoří Přílohu č. 1 a 1a této Smlouvy. Přesahy stavby Projektu CBD nad Služebný pozemek jsou orientačně zakresleny v Příloze č. 2 a 2a této Smlouvy. Přesný rozsah Budoucích služebností pro účely Budoucí smlouvy bude vyznačen v příslušném geometrickém plánu dle skutečné polohy Inženýrské sítě, Přesahu stavby a Podzemní stavby. Geometrický plán bude součástí příslušné Budoucí smlouvy, resp. smluv. Geometrický plán bude vyhotoven na náklady PCBD poté, kdy bude příslušná Inženýrská síť, Přesah stavby, resp. Podzemní stavba zřízena.
- 3.7. Za zřízení Budoucích služebností dle této Smlouvy náleží SŽDC náhrada ve výši dle právní úpravy, platné ke dni uzavření smlouvy, resp. smluv o zřízení služebností, vymezených touto smlouvou.
- 3.8. Výzvu nebo výzvy na uzavření Budoucí smlouvy („Výzva“), může doručit PCBD SŽDC kdykoliv poté, kdy budou splněny podmínky dle čl. 3.1 a bude zpracován geometrický plán způsobilý sloužit jako podklad pro zápis příslušné Budoucí služebnosti do katastru nemovitostí. Výzva se bude považovat za platně doručenu, pokud bude doručena v souladu s čl. 5 této Smlouvy. Za účelem prokázání splnění podmínek opravňujících k zaslání Výzvy je PCBD povinna zaslat SŽDC dvě (2) vyhotovení geometrického plánu jako podkladu pro zápis příslušné Budoucí služebnosti do katastru nemovitostí.

Článek 4

Další závazky a prohlášení Stran

- 4.1. SŽDC se zavazuje a prohlašuje, že:
 - (a) neučiní žádné právní ani jiné jednání, na základě kterých by bylo znemožněno uzavření budoucí smlouvy o zřízení Budoucích služebností dle této Smlouvy nebo na základě kterých by byl znemožněn nebo omezen účel této Smlouvy; a
 - (b) poskytne PCBD maximální součinnost potřebnou pro naplnění účelu sledovaného uzavřením této Smlouvy.

Článek 5

Závěrečná ustanovení

- 5.1 Oznámení. Všechna oznámení či právní jednání podle této Smlouvy budou činěna písemně a doručena doporučenou poštou, zavedenou kurýrní službou či osobně na níže uvedené adresy:

Pro SŽDC:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
Stavební správa západ
Sokolovská 1955/278
190 00 Praha 9
Česká republika

Pro PCBD:

Prague CBD, s.r.o.
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha
Česká republika
k rukám: jednatele

nebo na takovou jinou adresu, které bude případně druhé Straně oznámeno písemně.

- 5.2 Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevyzmatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy, ani smluv a dodatků, jež jsou uzavírány mezi Stranami současně s ní, a které se považují v tomto ohledu za samostatné. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
- 5.3 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
- 5.4 Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž SŽDC obdrží dvě vyhotovení.
- 5.5 Zveřejnění Smlouvy. SŽDC je oprávněna s touto Smlouvou, jakož i smlouvami, které tato Smlouva mění, nebo které s ní souvisí, seznámit žadatele, který požádá o jejich poskytnutí ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Tím není dotčeno právo Stran na ochranu jejich obchodního tajemství.
- 5.6 Registr smluv. Tato Smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude SŽDC zveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv.
- 5.7 Návrh na vklad služebností zřízených touto Smlouvou do katastru nemovitostí zajistí a podá na vlastní náklady PCBD s tím, že SŽDC k tomu poskytnou potřebnou součinnost.
- 5.8 Přílohy. Tato Smlouva má následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Zákres Podzemních staveb s vyznačením půdorysů staveb
 - Příloha č. 1a – Zákres Podzemních staveb
 - Příloha č. 2 – Zákres Přesahu stavby s vyznačením půdorysů staveb

Příloha č. 2a – Zákres Přesahu stavby

- 9 Závěrečné prohlášení. Strany si tuto Smlouvu přečetly a tímto prohlašují, že rozumí jejímu obsahu a že ji uzavírají na základě svobodné a vážné vůle.

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den uvedený u podpisu stran.

za Správu železniční dopravní cesty, s.o.

V Praze dne 10-04-2019

V Praze dne 31-05-2019

Ing. Petr Hofhanzl
ředitel Stavební správy západ

Ing. Jakub Červenka
ředitel odboru GŘ prodeje a pronájmu

za Prague CBD, s.r.o.

V Praze dne 21.2.2019

Ing. Rudolf Vacek
jednatel

PhDr. Pavel Streblov, MSc.
jednatel

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 305509

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: b9f6c688-9cfc-4b52-be8b-a7a4e05fa448

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Veronika FUČÍKOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 11.06.2019 14:48:03



da336711-f6c7-40ac-afc7-dbc4a61494f7