SAD 121/0800/2020

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

v souvislosti s výstavbou projektu „**Masaryk Centre**"
uzavřená v souladu s §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „**občanský zákoník**")

(dále jen „**smlouva**")

Smluvní strany:

Prague CBD, s.r.o.
se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 047 23 082
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 252657
zastoupená Ing. Rudolfem Vacek a PhDr. Pavlem Streblovem, MSc., jednateli (dále jen „**Stavebník**")

a

Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.
se sídlem Praha 1, Jeruzalémská 964/4, PSČ 11000
IČO: 44848943
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1329
zastoupená Ing. Lubomírem Ledbou, vedoucím samostatného oddělení technické správy
(dále jen „**Vlastník**")

(Stavebník a Vlastník společně nazýváni jako „**smluvní strany**" nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**").

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

(A) Stavebník je vlastníkem nemovitých věcí specifikovaných v **Příloze 1** této smlouvy nacházejících se v katastrálním území Nové Město, obec Praha. Nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha pro katastrální území Nové Město na listu vlastnictví č. 6814 (dále jen „**Nemovitosti 1**");

(B) Stavebník má zájem realizovat projekt označovaný jako „**Masaryk Centre**", jehož součástí je mj. projekt Masaryk Centre 1, který má být realizován na Nemovitostech 1, a rekonstrukce ulice „Na Florenci" a revitalizace okolí Masarykova nádraží (společně dále jen „**Projekt**"). Popis Projektu tvoří **Přílohu č. 2** této smlouvy;

(C) Vlastník je vlastníkem nemovitých věcí specifikovaných v **Příloze č. 3** této smlouvy nacházejících se v katastrálním území Nové Město, obec Praha. Nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro katastrální území Nové Město na listu vlastnictví č. 1412 (dále jen „**Nemovitosti 2**").

(D) Vlastník jakožto vlastník Nemovitostí 2 sousedících, mimo jiné, i s ulicí „Na Florenci", má zájem na rekonstrukci této ulice a revitalizaci okolí jeho nemovitých věcí;

dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy v následujícím znění:

[redacted] [redacted] [redacted]

I.
Předmět smlouvy

1.1. Touto smlouvou se smluvní strany zavazují navzájem si poskytovat součinnost v rozsahu nezbytně nutném a specifikovaném touto smlouvou za účelem realizace Projektu, a to jak pro přípravné práce, získání všech potřebných souhlasů, stanovisek a rozhodnutí nezbytných dle obecně závazných právních předpisů pro realizaci Projektu, tak pro provedení stavby Projektu.

1.2. Vlastník tímto uděluje Stavebníkovi souhlas s umístěním a realizací staveb a terénních úprav v rámci Projektu, který je popsán v Příloze č. 2 smlouvy, kterými mohou být přímo či nepřímo dotčena jeho práva a právem chráněné zájmy jako vlastníka Nemovitostí 2, zejména ve vztahu ke stínícím vlivům staveb Projektu na denní osvětlení Nemovitostí 2 a proslunění Nemovitostí 2. Pokud dojde ke změně podstatných charakteristik Projektu oproti popisu dle Přílohy 2 smlouvy, a lze důvodně předpokládat, že tyto změny mohou mít negativní dopad na Nemovitosti 2, je Stavebník povinen Vlastníka předem o této skutečnosti Vlastníka informovat a to minimálně s 30ti denním předstihem.

1.3. Vlastník prohlašuje, že s dále uvedenou výjimkou požadavku na provedení Opatření (viz definice v čl. 1.4 dále) Stavebníkem nemá a po dobu platnosti této smlouvy za předpokladu dodržení (i) Základních limitů Projektu uvedených v Příloze č. 2 této smlouvy a (ii) podmínek vyplývajících ze závazných právních předpisů a norem upravujících výstavbu nebude mít žádné připomínky ani námitky k Projektu, zejména k výši jednotlivých budov Projektu a nebude po tuto dobu činit bez předchozího písemného souhlasu Stavebníka žádná jednání, jež by prokazatelně ohrožovala nebo zpožďovala realizaci Projektu, zejména nebude vyjadřovat svůj nesouhlas nebo námitky či připomínky s Projektem v rámci územního řízení o umístění Projektu (územních řízení o umístění jednotlivých částí Projektu), stavebního řízení týkajícího se Projektu (stavebních řízení ohledně jednotlivých částí Projektu).

1.4. Vlastník je oprávněn požadovat, aby Stavebník na své náklady provedl stavebnětechnické úpravy Nemovitostí 2 specifikované v Příloze č. 4 této smlouvy (dále jen „**Opatření**"), jejichž účelem je kompenzovat snížení oslunění Nemovitostí 2, k němuž dojde v důsledku realizace Projektu Stavebníkem. Opatření je Stavebník povinen provést na své náklady na žádost Vlastníka do 9 měsíců poté, kdy bude Stavebníkovi vydáno pravomocné stavební povolení povolující stavbu části Projektu spočívající ve výstavbě budov vyšších než 7 nadzemních podlaží na části Nemovitostí 1 nacházející se jižně od Nemovitostí 2 (tato stavba dále také jen „**MC1**"). Stavebník se zavazuje zaslat Vlastníkovi kopii pravomocného stavebního povolení povolujícího stavbu části Projektu spočívající ve výstavbě budov vyšších než 7 nadzemních podlaží na části Nemovitostí 1 nacházející se jižně od Nemovitostí 2, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od jeho vydání. Opatření budou provedena v souladu se specifikací uvedenou v Příloze č. 4 této smlouvy a příslušnými závaznými právními předpisy a normami. Po řádném dokončení Opatření Stavebník protokolárně předá Vlastníkovi hmotné výsledky realizace Opatření. Vlastníkem hmotných výsledků realizace Opatření bude od počátku Vlastník. Na provedení Opatření a předání jejich hmotných výsledků se přiměřeně použijí ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující smlouvu o dílo. Pro případ nesplnění povinností Stavebníka uvedených v tomto odstavci (tj. realizace Opatření v uvedeném termínu a v požadované kvalitě) je Vlastník oprávněn požadovat po Stavebníkovi úhradu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

1.5. Vlastník poskytne Stavebníkovi součinnost k jednání s orgány veřejné správy a fyzickými i právnickými osobami ve věci vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení

týkajícího se Projektu na Nemovitostech 1 pokud budou tato povolení potřebná a nezbytná, přičemž smluvní strany konstatují, že hovoří-li se o Projektu, má se na mysli ten projekt, který je popsán v Příloze č. 2 této smlouvy.

1.6. Vlastník je povinen Stavebníkovi poskytnout součinnost nezbytnou pro realizaci Opatření. Vlastník se zavazuje na výzvu Stavebníka umožnit Stavebníkovi nebo jím určeným osobám přístup na Nemovitosti 2 za účelem provedení stavebních a jiných prací potřebných pro realizaci Projektu nebo Opatření. Práva podle předchozí věty se Vlastník zavazuje poskytnout bezplatně. Závazek resp. povinnost Vlastníka dle tohoto odstavce se uplatní a bude realizován pouze za podmínek, v termínu a v čase předem domluveném s Vlastníkem Nemovitosti 2. Stavebník se zavazuje při pobytu v prostorách Nemovitostí 2 dodržovat pravidla pro pobyt v těchto prostorách stanovená Vlastníkem.

1.7. Stavebník se zavazuje, že práva v předchozích odstavcích bude využívat pouze v rozsahu nezbytně nutném k dosažení daného účelu v Projektu a do práv Vlastníka bude zasahovat jen po dobu nezbytně nutnou a po předchozí vzájemné domluvě.

1.8. V případě, že stavební úřad, jiný dotčený orgán státní správy či samosprávy nebo jiná osoba bude vyžadovat souhlasy Vlastníka s realizací Projektu doložit jiným způsobem, tzn. jinou formou písemného dokumentu, zavazuje se Vlastník poskytnout součinnost Stavebníkovi nezbytnou pro zdárnou realizaci Projektu. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly na tom, že Projektem se rozumí projekt popsaný v Příloze č. 2 této smlouvy.

1.9. Smluvní strany se dohodly, že se budou navzájem průběžně informovat o podstatných skutečnostech majících vliv na ujednání v této smlouvě.

II.
Závěrečná ustanovení

2.1 Smluvní strany výslovně prohlašují, že informace, které obdrží nebo se jinak dozvědí v souvislosti s touto smlouvou, zejména informace týkající se přípravy a realizace Projektu mohou mít důvěrný charakter a být předmětem obchodního tajemství, jestliže nejde o informace, které jsou obecně známé nebo veřejně dostupné. Obě strany se proto zavazují zachovávat mlčenlivost ohledně takových důvěrných informací, tyto informace chránit před jejich vyzrazením třetím osobám a užívat je výlučně pro účely realizace Projektu.

2.2 Každá smluvní strana je povinna nahradit druhé smluvní straně veškeré náklady a škody, které druhé smluvní straně vzniknou jednáním první smluvní strany, které bude v rozporu s touto smlouvou.

2.3 Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.

2.4 V záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených se vzájemné vztahy smluvních stran řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.

2.5 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu ode dne účinnosti této smlouvy do dne vydání všech nezbytných rozhodnutí a souhlasů, na jejichž základě bude Stavebník oprávněn započíst s užíváním všech staveb tvořících Projekt. Nebude-li však ve lhůtě 3 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy Stavebníkem získáno pravomocného rozhodnutí o umístění budovy MC1, tato smlouva uplynutím uvedené lhůty zaniká.

2.6 Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran. Každá smluvní strana se zavazuje pro případ, že převede nebo v důsledku jakýchkoli úkonů umožní převedení (spolu)vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v této smlouvě nebo jen některým z nich nebo jejich části na třetí osobu, zabezpečit, aby tato smlouva byla postoupena na tuto osobu včetně převedení povinností z ní vyplývajících a byla tak zachována kontinuita práv a povinností v plném rozsahu.

2.7 Tato smlouva je vyhotovena a účastníky podepsána ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

2.8 Jakékoliv změny této smlouvy nebo jakékoliv dodatky k ní je možno činit pouze na základě výslovné dohody smluvních stran, a to ve formě písemných dodatků.

2.9 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní strany.

Přílohy:

Příloha 1 – *Nemovitosti 1*
Příloha 2 – *Popis Projektu*
Příloha 3 – *Nemovitosti 2*
Příloha 4 – *Specifikace Opatření*

V Praze dne 12. 3. 2020 17. 3. 2020

Stavebník:

[redacted]

jednatelé

Vlastník:

[redacted]

Jméno: Ing. Lubomír Ledba
Vedoucí samostatného oddělení technické správy

[redacted]

Příloha 1

Specifikace Nemovitostí 1

Pozemek	Druh pozemku	Budova na pozemku
parc. č. 2536	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/99	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/100	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/102	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/163	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/169	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/171	ostatní plocha	----------
parc. č. 2537/173	ostatní plocha	----------

To vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro katastrální území Nové Město na listu vlastnictví č. 6814.

Projekt má být dále realizován také na následujících pozemcích ve vlastnictví třetích osob:

Pozemek	Druh pozemku	Vlastník
parc. č. 2537/162	ostatní plocha	České dráhy, a.s.
parc. č. 2537/101	ostatní plocha	České dráhy, a.s.
parc. č. 2556/1	ostatní plocha	Hlavní město Praha
parc. č. 2333/1	ostatní plocha	Hlavní město Praha
parc. č. 2334/1	ostatní plocha	Hlavní město Praha
parc. č. 2334/2	ostatní plocha	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
parc. č. 2334/3	ostatní plocha	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
parc. č. 2334/6	ostatní plocha	Hlavní město Praha
parc. č. 2335/1	ostatní plocha	Hlavní město Praha
parc. č. 2535/2	zastavěná plocha a nádvoří	České dráhy, a.s.

Projekt může být dále realizován i na dalších pozemcích ve vlastnictví Stavebníka nebo třetích osob.

[redacted]

[redacted]

Příloha č. 2

[redacted]

[redacted]

Příloha 3

Specifikace Nemovitostí 2

Pozemek	Druh pozemku	Budova na pozemku
parc. č. 207	zastavěná plocha a nádvoří	budova č. p. 1496, stavba pro administrativu, jež je součástí pozemku

To vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro katastrální území Nové Město na listu vlastnictví č. 1412.

Příloha č. 4

Specifikace Opatření

[redacted]