

DOHODA O SPOLUPRÁCI PŘI ROZVOJI ÚZEMÍ

AREÁLU MASARYKOVA NÁDRAŽÍ A HAVLÍČKOVA NÁMĚSTÍ

uzavřené mezi

Prague CBD, s.r.o. a Masaryk Station Development, a.s.

a

Hl. m. Prahou

(dále též jen „smlouva“)

Tato **smlouva** je uzavírána mezi:

- (1) společností **Prague CBD, s.r.o.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 047 23 082, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 252657 (dále jen „**CBD**“);
- (2) společností **Masaryk Station Development, a.s.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 27185842, zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 9599 (dále jen „**MSD**“)

a

- (2) **Hlavním městem Prahou**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581 (dále jen „**HLMP**“)

(CBD, MSD a HLMP jsou společně označovány jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. HLMP má – v souladu s předvolebními sliby svých představitelů - zájem na zvýšení objemu bytové výstavby, přičemž zejména ohledně centra Prahy zdůrazňuje potřebu využívat byty k účelům trvalého bydlení, zájem na zvýšení počtu rezidentů v centru hl. města a zájem na prevenci vzniku oblastí v centru města bez rezidenční funkce; HLMP má dále zájem na humanizaci, respektive urbanizaci severojižní magistrály;
- B. Společnost CBD připravuje Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1 („**MC1**“) na pozemcích jižně od ul. Na Florenci, ohledně kterého je u Úřadu městské části Praha 1 vedeno řízení o umístění stavby sp. zn. S UMCP1/021863/2020/VÝS-Hd-2/p.č.2536, čj. UMCP1 121046/2020 (dále jen „**Územní řízení**“);
- C. Společnost CBD je dále vlastníkem pozemků parc. č. 2537/102, 2537/99, 2537/173 a 2537/171, vše v k.ú. Nové Město. Společnost MSD má na základě smluv uzavřených se společností České dráhy, a.s., IČO: 70994226, předkupní a stavební práva k pozemkům v k. ú. Nové Město parc. č. 2537/83, 2537/84, 2537/101, 2538, 2537/1 a 2537/162, resp. jejich částem (všechny zde uvedené pozemky, ke kterým mají společnosti CBD a MSD práva, dále jen „**Rozvojové pozemky**“);
- D. Společnost CBD má s ohledem na výsledky projektové přípravy projektu MC1 a omezení vyplývající ze závazných hygienických a dalších předpisů zato, že v rámci projektu MC1 není umístění prostor určených k trvalému bydlení dobře možné; toto je reflektováno ve stávajícím územním plánu hl. m. Prahy, který pro toto území stanoví směrný koeficient bydlení nula;
- E. Společnost CBD i její sesterská společnost MSD však mají zájem na výstavbě bytů určených k trvalému bydlení a přejí si vyjít požadavkům hl. města Prahy na co nejvyšší zastoupení rezidenční výstavby na Rozvojových pozemcích a v jejich okolí vstříc;
- F. Ohledně Rozvojových pozemků je na základě podnětu P 299/2019 projednávána změna územního plánu hl. m. Prahy spočívající ve změně funkčního využití ploch Rozvojových pozemků, vymezení funkce VPS a transformaci SV části Masarykova nádraží (změna územního plánu hl. m. Prahy odpovídající podnětu P 299/2019 v navrhované podobě je dále označována jen jako „**Změna 299/2019**“);
- G. Společnosti CBD a MSD jsou v souvislosti s Územním řízením a se Změnou 299/2019 připraveny vzít na sebe závazky ohledně svých rozvojových záměrů na Rozvojových pozemcích a v jejich okolí, zejména závazek realizace minimálního podílu staveb s rezidenční funkcí;

H. Společnost CBD a HLMP jsou stranami Smlouvy o spolupráci při úpravách prostoru náměstí na rohu ulic Havlíčkova a Na Florenci a ulice Na Florenci ze dne 13. 10. 2017 evidované HLMP pod ev. č. MHMPXP79RZ8G (dále jen „**Smlouva 2017**“), jejímž předmětem jsou mimo jiné následující závazky společnosti CBD ve vztahu k rekonstrukci ulice Na Florenci („**Záměr rekonstrukce náměstí**“) a rekonstrukci prostor náměstí na rohu ulic Havlíčkova a Na Florenci (dále jen „**Záměr rekonstrukce ulice**“) s celkovou hodnotou plnění cca 72 mil. Kč:

- a) spoluúčast společnosti CBD na přípravě architektonického a projektového řešení Záměru rekonstrukce ulice i Záměru rekonstrukce náměstí (společně dále „Záměry“) včetně řešení zastřešení vstupů do podzemních prostor metra v rámci předmětných pozemků, přičemž CBD se zavázala vypracovat odpovídající projektovou dokumentaci v rámci přípravných fází Záměrů;
- b) úhradu nákladů na přípravné a projekční práce Záměru rekonstrukce ulice v předpokládané výši 7,5 mil. Kč;
- c) úhradu nákladů na přípravné a projekční práce Záměru rekonstrukce náměstí a úhradu nákladů na nové řešení přístřešků vstupů do podzemních prostor metra, městský mobiliář v předpokládané hodnotě 10 mil. Kč a dále se společnost CBD zavázala realizovat na své náklady nové stromy a zeleň s odhadovanými náklady 5 mil. Kč;
- d) závazek desetileté péče o zeleň umístěnou v rámci obou Záměrů v ulici Na Florenci v předpokládané výši celkových nákladů 10 mil Kč;
- e) CBD se zavázala do kolaudace budovy MC1 převést HLMP za kupní cenu 10 000,- Kč pozemek parc. č. 2537/163 k.ú. Nové Město v hodnotě dle cenové mapy cca 39,5 mil Kč;

Společnost CBD je připravena rozšířit své závazky vyplývající ze Smlouvy 2017 ve vztahu k úpravám náměstí o další plnění;

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Společnosti CBD a MSD se zavazují, že výstavba realizovaná na Rozvojových pozemcích:
 - (a) bude zahrnovat podíl ploch s rezidenční (obytnou) funkcí ve výši nejméně 40% z celkových hrubých podlažních ploch (HPP) s cílem dosáhnout 50% podílu těchto ploch, přičemž tento podíl bude dodržen jak na části Rozvojových pozemků nacházející se západně od severojižní magistrály tak i na části Rozvojových pozemků nacházející se na východ od severojižní magistrály;
 - (b) prováděna na základě návrhů vzešlých z otevřené architektonické soutěže, která bude uspořádána v souladu se standardy a pravidly obvyklými pro obdobné projekty, přičemž porota architektonické soutěže bude rovným dílem složena ze zástupců investora a zástupců hl. m. Prahy, Městské části Praha 1, Městské části Praha 8a odborné veřejnosti.

Závazek dle písm. a) na sebe berou společnosti CBD a MSD jak pro případ, že Změna 299 bude schválena, což HLMP předpokládá, tak pro případ, že tato změna schválena nebude a že společnosti CBD a MSD se přesto rozhodnou přistoupit k výstavbě na Rozvojových pozemcích.
2. Společnosti CBD a MSD se zavazují zajistit, a to v případě nutnosti i zřízením věcných práv, že byty vystavěné dle bodu 1 písm. a) této smlouvy budou využívány k trvalému bydlení a nikoli pro krátkodobé ubytování. HLMP se zavazuje poskytnout společností CBD a MSD k dosažení tohoto cíle veškerou potřebnou součinnost.
3. Společnost CBD se zavazuje, že při výstavbě projektu MC1 poskytne hl. m. Praze nad rámec plnění, ke kterým se zavázala ve Smlouvě 2017, následující plnění:

- a. náklady na přípravné a projekční práce rekonstrukce náměstí na rohu ul. Havlíčkova a Na Florenci budou hrazeny společností CBD, a to s tím, že návrh rekonstrukce náměstí bude vybrán v architektonické soutěži (odpovídající parametrům uvedeným v bodě 1 výše),
 - b. společnost CBD uhradí 1/2 nákladů na realizaci rekonstrukce náměstí dle vítězného architektonického návrhu, a to i v případě, že by tento podíl převyšoval náklady předpokládané Smlouvou 2017;
 - c. přičemž celková částka tohoto dodatečného plnění poskytnutého společností CBD dle této Smlouvy bude činit nejvýše částku 15 000 000,- Kč.
4. Společnosti CBD a MSD berou na vědomí zájmy HLMP uvedené v bodě A) této smlouvy, prohlašují, že se s těmito zájmy ztotožňují, a zavazují se – v míře, která je nebude nad míru obvyklou zatěžovat – jednat ve vztahu k těmto zájmům vstřícně.
5. Společnosti CBD a MSD činí závazky dle bodu 1 až 4 za předpokladu souhlasu HLMP s realizací projektu MC1 dle rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1 ze dne 17.4.2020 sp. zn. S UMCP1/021863/2020/VÝS-Hd-2/p.č.2536, čj. UMCP1 121046/2020 o umístění projektu MC1 vydaného v Územním řízení, tj. za předpokladu, že HLMP nepodá proti tomuto územnímu rozhodnutí odvolání (a to navzdory skutečnosti, že v projektu MC1 není funkce bydlení zastoupena vůbec a že spolu s již stojící budovou Florentina vznikne realizací projektu MC1 vyšší koncentrace obchodních a kancelářských prostor). Odvolá-li se HLMP proti územnímu rozhodnutí dle předchozí věty, jsou společnosti MSD a CBD oprávněny od této smlouvy odstoupit s okamžitými účinky. Odstoupením dle předchozí věty tato smlouva od počátku zaniká.
6. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit na základě písemně učiněné dohody Stran. S výjimkou uvedenou v předchozím bodě 5, společnost CBD ani společnost MSD není oprávněna tuto smlouvu ukončit na základě jednostranného právního jednání, tj. vylučuje se aplikace ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů o výpovědi nebo odstoupení od smlouvy.
7. Strany sjednávají, že tato smlouva je závazná i pro právní nástupce společností CBD a MSD, přičemž za nástupce se považuje též jakákoli osoba, na kterou přejde nebo bude postoupeno jakékoli právo zmíněné v bodě C této smlouvy nebo jakékoli věcné právo uplatněné v Územním řízení. Společnosti CBD a MSD se zavazují, že nepostoupí práva dle předchozí věty, aniž by současně došlo k postoupení příslušných povinností dle této smlouvy.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ:

1. Touto smlouvou nejsou dotčena práva a povinnosti stran vyplývající ze Smlouvy 2017, zejména nejsou nijak dotčeny závazky společnosti CBD poskytnout plnění, ke kterým se tato společnost ve Smlouvě 2017 zavázala.
2. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto HLMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usnesením č. 858 ze dne 4. 5. 2020.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí HLMP.
4. Smlouva je vyhotovena ve 5 stejnopisech s platností originálu. HLMP obdrží po třech vyhotoveních a společnosti CBD a MSD po jednom vyhotovení.
5. Strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HLMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Stranách, předmětu této smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum podpisu a plný text této smlouvy.
6. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne _____

Hlavní město Praha

Podpis: _____

Jméno: Petr Hlaváček

Funkce: I. náměstek primátora hl.m. Prahy

V Praze dne _____

Prague CBD s.r.o.

Podpis: _____

Jméno: **** *

Funkce: jednatel

V Praze dne _____

Masaryk Station Development, a.s.

Podpis: _____

Jméno: **** *

Funkce: člen představenstva

Podpis: _____

Jméno: **** *

Funkce: jednatel

Podpis: _____

Jméno: **** *

Funkce: předseda představenstva