

CES:

DOHODA O PODMÍNKÁCH ROZVOJE ÚZEMÍ

AREÁLU MASARYKOVA NÁDRAŽÍ

A

REVITALIZACI PŘILEHLÝCH ČÁSTÍ MČ PRAHA 1

uzavřená mezi

Prague CBD, s.r.o.

a

Městská část Praha 1

(dále též jen „Dohoda“)

Tato Dohoda 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, zastoupené Petrem Paličkou, jednatelem a Rudolfem Vackem, jednatelem, (dále jen „**CBD**“);

a

- (2) **Městská část Praha 1**, se sídlem Vodičkova 681/18, 110 00 Praha 1, IČO: 00063410, zastoupená Ing. Petrem Hejmou, starostou (dále jen „**MČP1**“)

(CBD a MČP1 jsou společně označovány jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. MČP1 má – v souladu s programovými prioritami koaličních stran - zájem na zvýšení objemu bytové výstavby, přičemž zdůrazňuje potřebu využívat byty k účelům trvalého bydlení, zájem na zvýšení počtu rezidentů Městské části Praha 1 a zájem na prevenci vzniku oblastí v centru města bez rezidenční funkce; MČP1 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 bylo stavebním úřadem Úřadu městské části Praha 1 vydáno rozhodnutí o umístění stavby sp. zn. S UMCP1/021863/2020/VÝS-Hd-2/p.č.2536, čj. UMCP1 147834/2020 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“).
- C. Společnost CBD je dále vlastníkem pozemků parc. č. 2537/102, 2537/99, 2537/173 a 2537/171, vše v k.ú. Nové Město (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 i ve stávajícím územním plánu hl. m. Prahy, který pro toto území stanoví směrný koeficient bydlení nula;
- E. Společnost CBD však má zájem na výstavbě bytů určených k trvalému bydlení a přeje si vyjít vstříc požadavkům MČP1 na co nejvyšší zastoupení rezidenční výstavby na Rozvojových pozemcích a na zlepšení kvality veřejného prostoru a humanizaci jejich okolí;
- 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. Společnost CBD je v souvislosti s Územním řízením a se Změnou 299/2019 připravena vzít na sebe závazky ohledně svých rozvojových záměrů na Rozvojových pozemcích, zejména závazek realizace minimálního podílu staveb s rezidenční funkcí, a dále závazky ohledně okolí Rozvojových pozemků;

- H. Společnost CBD a Hlavní město Praha („**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 MČP1 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 ulice**“) a rekonstrukci prostor náměstí na rohu ulic Havlíčkova a Na Florenci (dále jen „**Záměr rekonstrukce náměstí**“) 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;
- I. Společnost CBD se dále v době podpisu této Dohody v souvislosti s Územním řízením zavázala Dohodou o spolupráci uzavřenou s HLMP ze dne 4.5.2020 („**Dohoda HLMP 2020**“) k poskytnutí dalšího plnění HLMP ve vztahu k Záměru rekonstrukce náměstí až do výše 15 mil. Kč, které spočívá v tom, že
- 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,
 - 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 Dohody HLMP 2020 bude činit nejvýše částku 15 000 000,- Kč.
- J. Společnost CBD se zavázala poskytnout Správě železnic, státní organizaci, příspěvek ve výši 40 mil Kč na realizaci platformy přestřešení Masarykova nádraží, která bude napojena i na objekt MC1 a přispěje k zajištění komplexní dostupnosti území při odstranění stávajících bariér a dále k redukci stávajícího tepelného ostrova („heating islandu“) realizací veřejné zelené plochy na přestřešení; v případě, že platforma přestřešení nebude dokončena nejpozději do dokončení celkového záměru v oblasti Změny 299/2019 a žádné skutečnosti nebudou nasvědčovat tomu, že záměr realizace platformy přestřešení nebude realizován vůbec, Společnost CBD se zavazuje poskytnout MČ Praha 1 výše zmíněný příspěvek 40 mil Kč na revitalizaci veřejného prostoru v oblasti Masarykova nádraží na území MČ Praha 1;
- K. Společnost CBD je připravena rozšířit své závazky vyplývající ze Smlouvy 2017 a Dohody HLMP 2020 o další závazky ve prospěch MČP1.

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Společnost CBD se zavazuje, že výstavba realizovaná na Rozvojových pozemcích, tj. na pozemcích uvedených v bodě C. výše a nacházejících se západně od severojižní magistrály na území MČ Praha 1:
 - (a) bude zahrnovat podíl ploch s rezidenční (obytnou) funkcí ve výši nejméně 40% z celkových hrubých podlažních ploch (HPP) s cílem dosáhnout podílu této funkce ve výši nejméně 50% z celkových hrubých podlažních ploch (HPP),
 - (b) bude prováděna na základě návrhů vzešlých z otevřené architektonické soutěže, která bude uspořádána v souladu se standardy a pravidly obvyklými pro obdobné projekty a za účasti zástupců Městské části Praha 1 v soutěžní porotě, přičemž porota architektonické soutěže bude rovným dílem složena ze zástupců investora a zástupců Městské části Praha 1, HLMP a odborné veřejnosti.

Závazek dle písm. a) na sebe bere společnost CBD pro případ, že Změna 299/2019 bude schválena.
2. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, k zajištění parkovacích stání nad rámec bilance hrubých podlažních ploch (HPP) v rámci výstavby na Rozvojových pozemcích na území MČ Praha 1, a to pro rezidenty blízkého okolí.
3. Společnost CBD se zavazuje zajistit, a to v případě nutnosti i zřízením věcných práv, že byty vystavěné dle bodu 1 písm. a) této Dohody budou využívány k trvalému bydlení a nikoli pro krátkodobé ubytování. MČP1 se zavazuje poskytnout společnosti CBD k dosažení tohoto cíle veškerou potřebnou součinnost.
4. Při realizaci projektu MC1 bude společnost CBD, nad rámec povinností a závazků vyplývajících ze Smlouvy 2017 a veřejnoprávních rozhodnutí povolujících výstavbu projektu, postupovat tak, aby:
 - (a) v maximálním možném rozsahu odstranila stávající bariéry prostupnosti území zajištěním prostupnosti projektu MC1 pro veřejnost, a to i s výhledem na budoucí rozvoj Masarykova nádraží (spojení na letiště) a záměr propojení s územím MČ Praha 8 při rozvoji území dle Změny 299/2019;
 - (b) První nadzemní a část druhého nadzemního patra objektu byla určena pro služby občanské vybavenosti (restaurace, kavárny, služby, obchody) a byla koncipována tak, aby byla v maximálním možném rozsahu přístupná veřejnosti.
 - (c) Během výstavby objektu MC1 byl brán maximální zřetel na zajišťování plánu organizace výstavby, provozních a hygienických limitů tak, aby byl minimalizován dopad výstavby na okolí. Konkrétní řešení budou specifikována a dohodnuta v dalším stupni projektové přípravy.
 - (d) Lhůta závazku desetileté péče o zeleň dle bodu H, odst. d) výše, umístěnou v rámci Záměru rekonstrukce ulice a Záměru rekonstrukce náměstí v ulici Na Florenci a Havlíčkova v předpokládané výši celkových nákladů 10 mil Kč, začne běžet od okamžiku její výsadby.

5. Společnost CBD se dále zavazuje, že při výstavbě projektu MC1 poskytne MČP1 nad rámec plnění, ke kterým se zavázala HLMP ve Smlouvě 2017 a Dohodě HLMP 2020, následující plnění:
 - (a) společnost CBD na své náklady obstará architektonickou studii revitalizace ulic přiléhajících k areálu Masarykova nádraží, tj. ulic Havlíčkova, V celnici a Hyberská, včetně základního projednání s klíčovými DOSS (Institut plánování a rozvoje Hl. města Prahy, Odbor památkové péče Magistrátu Hl. města Prahy, Odbor dopravy a životního prostředí MČ Praha 1), jejímž cílem bude návrh zkvalitnění veřejného prostoru v souladu s aktuálními urbanistickými trendy humanizace a zpřístupnění veřejného prostoru. Společnost CBD uvedené provede v koordinaci se záměrem MČ Praha 1 spočívajícím v revitalizaci ulice Na Poříčí a poskytne spolupráci při řešení souvisejících dopravních vazeb,
 - (b) dle výsledků architektonické studie odsouhlasených s MČP1 a následně převzatých do projektové dokumentace společnost CBD přispěje na revitalizaci veřejného prostoru v ulici V celnici, případně i veřejného prostoru ulice Havlíčkova a Hyberská, a to v případě požadavku ze strany MČP1, a to až do hodnoty 10 mil Kč celkem,
6. Společnost CBD bere na vědomí zájmy MČP1 uvedené v bodě A) této Dohody, prohlašuje, že se s těmito zájmy ztotožňuje, a zavazuje se – v míře, která ji nebude nad míru obvyklou zatěžovat – jednat ve vztahu k těmto zájmům vstřícně.
7. Společnost CBD činí závazky dle bodu 1 až 6 za předpokladu realizace projektu MC1 dle Územního rozhodnutí.
8. Strany se výslovně dohodly, že tuto Dohodu lze ukončit na základě písemně učiněné dohody Stran.
9. Strany sjednávají, že tato Dohoda je závazná i pro právní nástupce společností CBD. Společnost CBD se zavazuje, že nepostoupí práva na výstavbu projektu MC1 nebo na výstavbu na Rozvojových pozemcích, aniž by současně došlo k postoupení příslušných povinností dle této Dohody.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ:

10. Touto Dohodou nejsou dotčena práva a povinnosti stran vyplývající ze Smlouvy 2017 a Dohody HLMP 2020, zejména nejsou nijak dotčeny závazky společnosti CBD poskytnout plnění, ke kterým se tato společnost ve Smlouvě 2017 a Dohodě HLMP 2020 zavázala.
11. V souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto MČP1 potvrzuje, že uzavření této Dohody schválila Rada MČP1 usnesením č. UR20_0496 ze dne 12.05.2020.
12. Dohoda 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 Dohody 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 MČP1.
13. Dohoda je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu. MČP1 obdrží po třech vyhotoveních a společnost CBD jedno vyhotovení.
14. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dohodě 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 _____

Městská část Praha 1

Podpis: _____

Jméno: Ing. Petr Hejma

Funkce: Starosta

V Praze dne _____

Prague CBD s.r.o.

Podpis: _____

Jméno: R

Funkce: jednatel

Podpis: _____

Jméno: Pet

Funkce: jednatel