

Smlouva o spolupráci

uzavřená níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Hradec Králové

zastoupené primátorem města panem prof. PharmDr. Alexandrem Hrabálkem, CSc.
se sídlem Československé armády 408/51, 502 00 Hradec Králové
IČO: 00268810

dále v textu této smlouvy jen jako „Město“ na straně jedné

a

Bohemian cube s.r.o.

zastoupená Mgr. Alešem Velcem, na základě plné moci ze 30.6.2021
se sídlem Vítkova 631/7a, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 06535330

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložce 283855,
dále v textu této smlouvy jen jako „Kubík“, „firma Kubík“ nebo „společnost Kubík“ na straně druhé

Preambule

Smluvní strany přistupují k uzavření této smlouvy vedení společným záměrem přispět ke zkvalitnění a rekultivaci lokality Hvězda v Hradci Králové rekonstrukcí areálu Hvězda.

Záměr rekonstrukce areálu Hvězda byl schválen dne 26.4.2021 usnesením Zastupitelstva Města ZM/2021/1139 II.1.

Za účelem realizace záměru smluvní strany definovaly principy vzájemné spolupráce, které byly rovněž schváleny Zastupitelstvem Města usnesením ZM/2021/1139 II.2., přičemž zastupitelstvo uložilo zajistit zpracování smlouvy o spolupráci mezi Městem a Kubíkem ve smyslu schválených principů spolupráce do 30.06.2021.

I.

Příloha č. 1 této smlouvy definuje „Zájmové území“, tedy území, kde bude probíhat rekonstrukce a modernizace venkovního parteru řešené lokality.

II.

Kubík je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako st.p.č. 778 v k.ú. Třebeš, jehož součástí je budova č.p. 536, část obce Moravské Předměstí, objekt občanského vybavení.

Kubík je dále výlučným vlastníkem pozemku označeného jako st.p.č. 852/1 v k.ú. Třebeš, jehož součástí je budova č.p. 537, část obce Moravské Předměstí, objekt občanského vybavení.

Objekty občanského vybavení č.p. 536 a 537 jsou dále souhrnně označeny jen jako „Objekty Kubík“.

Pozemky označené jako st.p.č. 778 a st.p.č. 852/1 v k.ú. Třebeš jsou dále souhrnně označeny jen jako „Pozemky Kubík“.

Do druhého podlaží Objektů Kubík se vstupuje prostřednictvím kovových konstrukcí umístěných na pozemku p. č. 367/50 v k. ú. Třebeš ve vlastnictví Města, dále jen jako „Kovové konstrukce“.

III.

Společnost SV Bohemia Hvězda s.r.o., Jungmannova 25/13, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ: 07784589 je výlučným vlastníkem pozemku, označeného jako st.p.č. 852/2 v k.ú. Třebeš.

Tento pozemek je dále v textu této smlouvy označen jen jako „Pozemek SV Bohemia“. Firma Kubík potvrzuje, že se do doby realizace projektu stane vlastníkem Pozemku SV Bohemia, a uzavřela o tom v minulosti smluvní ujednání s nynějším vlastníkem pozemku.

IV.

Město je výlučným vlastníkem veškerých pozemků v Zájmovém území, mimo Pozemky Kubík, pozemek st.p.č. 853/1 ve vlastnictví České pošty s.p. (dále jen jako Pozemek ČP) a Pozemek SV Bohemia.

Geometrickým plánem č. 1914-15397/2021, vypracovaným GEOŠRAFO, s.r.o, ověřeným dne 29.6.2021 byly z pozemků ve vlastnictví Města v k.ú. Třebeš, označených jako p.č. 367/38, p.č. 367/42, p.č. 367/48, p.č. 367/49, p.č. 367/50, p.č. 367/53, p.č. 367/56, p.č. 367/60, p.č. 367/67 a p.č. 367/68, nově odděleny pozemky, označené jako p.č. 367/475 o výměře 1015 m², p.č. 367/478 o výměře 77 m², p.č. 367/477 o výměře 457 m², p.č. 367/476 o výměře 873 m², p.č. 367/479 o výměře 1 m², p.č. 367/480 o výměře 53 m², p.č. 367/495 o výměře 20 m², p.č. 367/493 o výměře 31 m², p.č. 367/490 o výměře 18 m², p.č. 367/491 o výměře 112 m², p.č. 367/489 o výměře 58 m², p.č. 367/488 o výměře 1 m², p.č. 367/487 o výměře 22 m², p.č. 367/486 o výměře 16 m², p.č. 367/485 o výměře 90 m², p.č. p.č. 367/67 o výměře 65 m², p.č. 367/481 o výměře 34 m², p.č. 367/482 o výměře 41 m², p.č. 367/483 o výměře 17 m² a p.č. 367/484 o výměře 9 m².

Tento geometrický plán tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o spolupráci.

Nově zaměřené pozemky označené jako p.č. 367/475 o výměře 1015 m², p.č. 367/478 o výměře 77 m², p.č. 367/477 o výměře 457 m², p.č. 367/476 o výměře 873 m², p.č. 367/479 o výměře 1 m², p.č. 367/480 o výměře 53 m², p.č. 367/495 o výměře 20 m², p.č. 367/493 o výměře 31 m², p.č. 367/490 o výměře 18 m², p.č. 367/491 o výměře 112 m², p.č. 367/489 o výměře 58 m², p.č. 367/488 o výměře 1 m², p.č. 367/487 o výměře 22 m², p.č. 367/486 o výměře 16 m², p.č. 367/485 o výměře 90 m², p.č. p.č. 367/67 o výměře 65 m², p.č. 367/481 o výměře 34 m², p.č. 367/482 o výměře 41 m², p.č. 367/483 o výměře 17 m² a p.č. 367/484 o výměře 9 m² v k.ú. Třebeš jsou dále v textu této smlouvy označeny jen jako „Budoucí pozemky Kubík“.

V.

1. Přílohu č. 3 této smlouvy tvoří „Zjednodušená studie projektu Hvězda – Kubík“. Smluvní strany obsah této studie s odkazem na usnesení Zastupitelstva Města ZM/2021/1139 II.1 schvalují a sjednávají, že na jejím základě budou vypracovány firmou Kubík další stupně projektu.

2. Venkovní parter definují smluvní strany v této smlouvě jako veřejný prostor zahrnující veškerá Zájmové území, s výjimkou Pozemků Kubík, Pozemku SV Bohemia, Pozemku ČP a Budoucích pozemků Kubík. Jedná se o pozemky ve vlastnictví Města, které budou v rámci rekonstrukce areálu Hvězda Městem upraveny a modernizovány a které i nadále ve vlastnictví Města po ukončení rekonstrukce areálu zůstanou. Veškerou stavební činnost prováděnou Městem ve Venkovním parteru označují smluvní strany dále v textu této smlouvy jen jako Projekt Venkovní parter. Město upozorňuje svého smluvního partnera na skutečnost, že z vůle samosprávných orgánů Města je finanční limit nákladů, vynaložených Městem na Venkovní parter limitován částkou 30.000.000,- Kč včetně DPH. Tento limit zahrnuje:

- (a) stavební práce rekonstrukce Venkovního parteru,
- (b) příspěvek na stavební práce zbudování dvou nových komunikačních uzlů v objektu č.p. 536 (specifikováno v článku XIII. Smlouvy) a
- (c) stavební práce odstranění a likvidace Kovových konstrukcí (specifikováno v článku VIII. Smlouvy).

Tento limit nezahrnuje úplatu dle článku VI. této smlouvy. Případná změna tohoto finančního limitu podléhá souhlasu samosprávných orgánů Města.

3. Veškerou budoucí stavební činnost, prováděnou společností Kubík v Zájmovém území na základě Zjednodušené studie projektu Hvězda – Kubík, označují smluvní strany dále v textu této smlouvy jen jako Projekt Kubík.

4. Smluvní strany sjednávají, že Projekt Venkovní parter i Projekt Kubík bude dále uvedeným postupem projekčně zpracován stejným architektem, tedy ATELIER SAEM s.r.o., IČ: 26391376. Předběžná studie Venkovního parteru, a to ve variantách A a B, která je součástí Zjednodušené studie projektu Hvězda – Kubík, není pro Město závazná. Město může zvolit kteroukoliv z těchto variant, je možné tyto varianty zkombinovat, upravit, nebo jakkoliv v procesu projektování změnit.

5. Smluvní strany sjednávají, že bude vyhotoven jediný společný projekt na Projekt Venkovní parter i Projekt Kubík. Objednatelem dokumentace bude firma Kubík. Přílohu č. 4 této smlouvy tvoří text smlouvy o dílo na projektovou dokumentaci s ATELIER SAEM s.r.o. Smluvní strany tímto text Přílohy č. 4 této smlouvy schvalují, přičemž tato smlouva o dílo bude uzavřena bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy. Smluvní strany dále sjednávají, že uzavření případných dodatků smlouvy o dílo na projektovou dokumentaci mezi firmou Kubík a zhotovitelem ATELIER SAEM s.r.o. podléhá předchozímu písemnému souhlasu Města.

6. Smluvní strany sjednávají oboustranně vstřícný a aktivní přístup ve fázi projektování. Město, resp. jeho zástupci budou průběžně informováni o postupu projektování a budou zváni na kontrolní dny projektu s předpokládaným místem konání v Hradci Králové. V rámci kontrolních dnů projektu u mimo něj bude Město odsouhlasovat a připomínkovat záměry projektantů a definovat své požadavky na podobu a rozsah celého díla. Připomínky Města budou do projektu zapracovány, nebude-li dohodnuto jinak.

7. Při projektování bude ta část stavebního díla, která náleží do projektu Venkovního parteru zahrnuta po vzájemné dohodě smluvních stran do samostatného stavebního objektu s označením SO Venkovní parter.

8. Po odsouhlasení projektu ve fázi DUR+DSP požádá firma Kubík o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, a to na celé vyprojektované dílo, zahrnující jak Projekt Kubík, tak i Projekt Venkovní parter.

VI.

1. Po nabytí právní moci vydaného stavebního povolení dle předchozího článku budou práva a povinnosti ze stavebního povolení v rozsahu stavebního objektu SO Venkovní parter převedeny samostatnou dohodou firmou Kubík na Město, stejně jako práva a povinnosti firmy Kubík jako objednatele z uzavřené smlouvy o dílo tvořící přílohu č. 4 této smlouvy v rozsahu vztahujícím se výlučně k Projektu Venkovního parteru, to vše za celkovou úplatu ve výši částky, kterou do data převodu práv a povinností uhradí firma Kubík zhotoviteli ATELIER SAEM s.r.o. jako cenu za dílo účtovanou v souladu se smlouvou v příloze č. 4 této smlouvy jako úplatu za projekční práce na Projektu Venkovního parteru, nejvýše však částku ve výši 801.000,- Kč + DPH, splatnou do tří týdnů ode dne podpisu dohody o převodu práv a povinností. Pro výši úplaty je tedy rozhodující, zda do data postoupení již bude vyhotovena a firmou Kubík rovněž uhrazena též fáze projektové dokumentace pro provedení stavby. Pokud nikoliv, bude úplata činit pouze částku ve výši úplaty za vyhotovení dokumentace ve fázi DUR + DSP a úplatu za vyhotovení prováděcí dokumentace uhradí Město přímo zhotoviteli ATELIER SAEM s.r.o. Součet finančního

plnění vynaloženého Městem při obou variantách bude shodný a nepřekročí částku 801.000,- Kč + DPH.

2. Projekt Venkovního parteru bude zpracován ve spolupráci s Městem, přičemž povinnost zhotovitele, společnosti ATELIER SAEM s.r.o., IČ: 26391376 (dále jen „Zhotovitel projektu“) spolupracovat na této části projektu s Městem bude uvedena ve smlouvě o dílo (příloha č. 4 této smlouvy) minimálně v následujícím rozsahu:

- a) Zhotovitel projektu předloží k připomínkám „ideový záměr“ Projektu Venkovní parter;
- b) Zhotovitel projektu bude Město zvát na kontrolní dny zpracování Projektu Venkovního parteru;
- c) Zhotovitel projektu předloží k připomínkám hrubopis projektové dokumentace pro stavební povolení a i hrubopis dokumentace pro provádění stavby vč. rozpočtu (oceněného výkazu výměr). Město obdrží elektronickou verzi DUR+DSP, včetně odhadu rozpočtu. Na odsouhlasení hrubopisů požaduje Město 1 kalendářní měsíc.

Veškeré důvodné připomínky Města k Projektu Venkovního parteru budou do projektu zapracovány, ledaže se strany dohodnou jinak. Město nebude povinno převzít práva a povinnosti z uzavřené smlouvy o dílo v případě, že v dokumentaci pro stavební povolení týkající se Projektu Venkovního parteru nebudou zapracovány důvodné připomínky Města, či budou zapracovány pouze částečně.

VII.

1. Smluvní strany se zavazují postupovat při své činnosti tak, aby byly stavební práce Projektu Kubík a Projektu Venkovního parteru provedeny úplně, ve vzájemné koordinaci a v době co nejkratší. Cílem smluvních stran je oba stavební záměry spolu koordinovat, tyto záměry tak urychlit a přispět k co nejmenší negativní zátěži obyvatel a návštěvníků této lokality. Obě smluvní strany pak budou postupovat při realizaci svého stavebního záměru tak, aby co nejméně zatížily svého smluvního partnera a minimalizovaly dopad na jeho fungování v lokalitě.

2. Přílohou č. 5 této smlouvy je předběžný harmonogram postupu prací. Po vydání stavebního povolení bude mezi firmou Kubík a Městem uzavřena smlouva o technické spolupráci při realizaci stavby, v rámci které bude odsouhlasen podrobný harmonogram postupu stavebních prací a definovány body, kde začíná a končí stavba jednotlivých stavebníků. Případné zdržení Města při realizaci stavebních prací z důvodů respektování procesu výběru zhotovitele podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek není porušením této smlouvy.

VIII.

Kovové konstrukce budou při zahájení stavebních prací na Projektu Kubík a Projektu Venkovního parteru odstraněny a likvidovány firmou Kubík na náklady Města. Cena za odstranění a likvidaci Kovových konstrukcí bude činit 1.523.500,- Kč + DPH a je zahrnuta v celkovém limitu prostředků, které vynaloží Město, uvedeném v článku V. odst. 2. této smlouvy. O tomto bude sjednána samostatná dohoda zahrnující technické detaily odstranění.

IX.

Smluvní strany sjednávají, že při provádění stavebních prací nedojde ke konfliktu mezi dodavateli jednotlivých investorů, ale firma Kubík bude jakýmkoliv konfliktům předcházet. Staveniště se bude předávat postupně. Zásahy firmy Kubík do Veřejného parteru (vedení přípojek do jeho Objektů Kubík) budou prováděny tak, že po jejich vybudování dojde k uvedení

plochy do řádného stavu (zhutnění zemních vrstev, provedení bezpečné pochozí vrstvy, předání zpět Městu po řádné kontrole).

V případě potřeby koordinace obou staveb zajistí tuto koordinaci firma Kubík na své náklady. Po celou dobu výstavby bude v maximální možné míře respektován provoz České pošty a provoz objektu kadeřnictví.

Při výstavbě bude firma Kubík vedena snahou minimalizovat dobu zavření provozu supermarketu potravin, lékárny a centra jednodenní chirurgie pro veřejnost.

X.

Pro realizaci Projektu Kubík je třeba, aby firma Kubík získala vlastnické právo k Budoucím pozemkům Kubík. Smluvní strany proto sjednávají, že mezi Městem jako prodávajícím a firmou Kubík jako kupujícím bude uzavřena kupní smlouva o koupi a prodeji Budoucích pozemků Kubík, kterou firma Kubík získá vlastnické právo k Budoucím pozemkům Kubík za kupní cenu ve výši stanovené aktuálním znaleckým posudkem, vyhotoveným na objednávku Města pro stanovení obvyklé (tržní) ceny. K uzavření kupní smlouvy dojde po zahájení stavby na Projektu Kubík (podmínkou bude vydané pravomocné stavební povolení nebo společné povolení nebo jejich analogie, oplocení staveniště, provedení zápisu do stavebního deníku o zahájení stavebních prací), přičemž podrobnosti budou sjednány ve smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy, která bude mezi smluvními stranami sjednána bez zbytečného odkladu.

XI.

Pozemky Města v Zájmovém území budou zasaženy výstavbou inženýrských sítí nutných pro realizaci Projektu Kubík, přičemž specifikace těchto pozemků je obsažena v příloze č. 6 této smlouvy. Mezi smluvními stranami bude bez zbytečného odkladu sjednána smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen vedení inženýrských sítí, přičemž po vybudování sítí a zaměření jejich skutečného provedení budou uzavřeny smlouvy o věcném břemeni, a to za úplaty stanovenou ceníkem Města, případně za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

XII.

Pozemek, označený jako p.č.st. 853/2 v k.ú. Třebeš, jehož součástí je budova č.p. 452, část obce Moravské Předměstí, (objekt kadeřnictví) zůstane v majetku Města a Město opraví tento objekt v souladu s architektonickým řešením celé lokality a v koordinaci s postupem dalších prací.

Město i firma Kubík budou dál společně jednat s Českou poštou s.p. s cílem zachovat provoz pošty, domluvit mechanismus přístupu zákazníků a zaměstnanců pošty do objektu po dobu výstavby a zajistit rekonstrukci alespoň vnějšího pláště objektu České pošty v souladu s architektonickým řešením celé lokality.

XIII.

V případě realizace Projektu Kubík a Venkovního parteru nebude Kubík požadovat, aby byla druhá nadzemní podlaží Objektů Kubík obsluhována prostřednictvím Kovových konstrukcí.

Tím firma Kubík eliminuje budoucí významné náklady na straně Města. Obsluha druhých nadzemních podlaží Objektů Kubík by totiž v budoucnu pro Město představovala významnou investici a další zátěž v podobě další údržby a oprav Kovových konstrukcí.

V souvislosti s tímto ujednáním proto smluvní strany sjednávají, že Město poskytne firmě Kubík investiční příspěvek na dva nově firmou Kubík budované komunikační uzly v objektu č.p. 536 v k.ú. Třebeš, část obce Moravské Předměstí, který je součástí pozemku označeného jako st.p.č. 778 v k.ú. Třebeš. Příspěvek Města na vybudování těchto dvou nových komunikačních uzlů v objektu dle předchozí věty bude činit 4.781.054,- Kč + DPH za oba uzly a je zahrnut

v celkovém limitu prostředků, které vynaloží Město, uvedeném v článku V. odst. 2. této smlouvy. Tento příspěvek bude Městem poskytnut na základě schválené žádosti o individuální dotaci bez zbytečného odkladu po provedení odstranění Kovových konstrukcí, přičemž technické podrobnosti budou sjednány v samostatné dohodě uzavřené mezi smluvními stranami.

XIV.

1. Obě smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy písemně odstoupit z důvodů stanovených zákonem a dále v případě, že druhá smluvní strana poruší jakýkoliv ze svých závazků obsažených v této smlouvě. Odstoupením od smlouvy se tato ruší od počátku a strany si vrátí dosud poskytnutá plnění.

2. Obě strany jsou dále oprávněny od této smlouvy bez dalšího odstoupit v případě, když stavební povolení na Projekt Parteru a nebo na Projekt Kubík nenabude právní moci do pěti let ode dne podpisu této smlouvy.

3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

4. Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2021/1265 ze dne 28.6. 2021.

5. Smlouvu lze měnit pouze písemnými, všemi smluvními stranami odsouhlasenými dodatky, které budou číslovány vzestupně. Možnost měnit tuto smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.

6. Smluvní strany prohlašují, že se před podepsáním této smlouvy podrobně seznámily s jejím obsahem, že Smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich svobodnou vůli, a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv.

8. Platnosti nabývá tato smlouva dnem podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

9. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:

- identifikace smluvních stran:

Bohemian Cube s.r.o., IČO: 06535330, Vítkova 631/7a, Karlín, 186 00 Praha 8

Statutární město Hradec Králové, IČ: 00268810, Československé armády 408, 50200 Hradec Králové

- vymezení předmětu smlouvy: Smlouva o spolupráci v projektu Rekonstrukce areálu Hvězda jako v usnesení

- cena: nelze určit hodnotu smlouvy
- datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Obligační účinky této smlouvy nastávají dnem uveřejnění v registru smluv Ministerstva vnitra ČR, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), včetně důsledků porušení této povinnosti. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv MV ČR náleží Statutárnímu městu Hradec Králové.

11. Smluvní strany dohodu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

1. Zájmové území
2. Geometrický plán
3. Zjednodušená studie projektu Hvězda – Kubík
4. Smlouva o dílo na projektovou dokumentaci
5. Předběžný harmonogram
6. Specifikace pozemků – inženýrské sítě

V Hradci Králové dne 20.7.2021

.....
prof. PharmDr. Alexandr Hrabálek, CSc.
primátor
Statutární město Hradec Králové

.....
Mgr. Aleš Velc
zmocněnec
Bohemian cube s.r.o.

