

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

příloha č. 1 usnesení Rady HMP č. ze dne

Smluvní strany

Obchodní společnost: Prague CBD, s.r.o.

IČO: 04723082

se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 252657

zastoupená Petrem Paličkou a Rudolfem Vackem, jednatelem společnosti

(dále jen „**Obchodní společnost**“)

a

Hlavní město Praha

IČO: 00064581

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

zastoupené xxxxxxxxxxxx., náměstkem primátora

(dále jen „**HMP**“)

uzavřely níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o spolupráci při realizaci akce „Rekonstrukce ulice Na Florenci, Praha 1“

(dále jen „**Smlouva**“)

Příloha č. 1: Kopie rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1, stavebního úřadu vydaného pod sp. zn. S UMCP1/547514/2020/VÝS-Hd-2/p.č.2536, č.j. UMCP1 060647/2021 o změně územního rozhodnutí a vydání stavebního povolení ze dne 22. 1. 2021 (Stavební povolení)

I.

Prohlášení smluvních stran

1. Dne 13. 10. 2017 uzavřely Obchodní společnost a HMP *Smlouvu o spolupráci při úpravách prostoru náměstí na rohu ulic Havlíčkova a Na Florenci a ulice Na Florenci č. INO/36/03/000563/2017* (dále jen „**Smlouva 2017**“), jejímž předmětem je závazek Stran oboustranné spolupráce při plánování a realizaci uvedených stavebních záměrů blíže specifikovaných ve Smlouvě 2017, zejména záměru řešení rekonstrukce ulice Na Florenci a rekonstrukce veřejného předprostoru před výpravní budovou Masarykovo nádraží tvořeného chodníky, parkovacími plochami a obslužnými komunikacemi a ohraničeného na severu ulicí Na Florenci, na západě ulicí Havlíčkova, na jihu výpravní budovou Masarykova nádraží a na východě obvodovou zdí areálu Masarykova nádraží, a to v souvislosti s přípravou a realizací záměru Obchodní společnosti spočívajícím ve výstavbě

polyfunkčního centra označovaného jako Masaryk Centre 1 na pozemcích Obchodní společnosti přiléhajících k ulici Na Florenci.

2. V souladu se Smlouvou 2017 obstarala Obchodní společnost *Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 1, stavebního úřadu vydaného pod sp. zn. S UMCP1/547514/2020/VÝS-Hd-2/p.č.2536, č.j. UMCP1 060647/2021 o změně územního rozhodnutí a vydání stavebního povolení ze dne 22. 1. 2021* (dále jen „**Stavební povolení**“), jež v rámci svých výroků č. II, III, a IV povoluje stavební realizaci akce „*Rekonstrukce ulice Na Florenci, Praha 1*“ (dále jen „**Stavba NF**“), která spočívá především v rekonstrukci stávající ulice Na Florenci včetně nového uspořádání ulice Na Florenci a umístění stromů, vodních prvků a přeložek trubních a kabelových sítí.
3. Dle Stavebního povolení má být Stavba NF realizována na základě dokumentace pro změnu územního rozhodnutí a stavebního povolení obstarané Obchodní společností a ověřené a potvrzené stavebním úřadem v rámci řízení o vydání Stavebního povolení (dále jen „**Dokumentace SP**“). Na obstarání Dokumentace SP a další související přípravné práce již Obchodní společnost vynaložila náklady ve výši 7 500 000,- Kč. Tyto náklady nese v souladu se Smlouvou 2017 Obchodní společnost.
4. Obchodní společnost v souladu se Smlouvou 2017 *Předávacím protokolem číslo PP/36/02/DEL5/2021 ze dne 14. 5. 2021* (dále jen „**Předávací protokol**“) předala HMP Stavební povolení a Dokumentaci SP a současně převedla HMP práva a povinnosti vyplývající ze Stavebního povolení v rozsahu jeho výroků č. I, II, III a IV a dále převedla HMP vlastnické právo k předaným vyhotovením Dokumentace SP a udělila HMP užívací právo (sublicenci) k realizaci Stavby NF dle Dokumentace SP.
5. Stavebním povolením, konkrétně jeho výroky V, VI a VII, bylo dále vydáno stavební povolení pro stavbu Obchodní společnosti „Polyfunkční objekt Masaryk Centre 1“, včetně připojení na technickou a dopravní infrastrukturu“ (dále jen „**Stavba MC1**“).
6. Stavba NF má být dle Stavebního povolení, jež ve výroku č. 1 obsahuje i rozhodnutí o změně územního rozhodnutí o umístění Stavby NF, umístěna na následujících pozemcích:
 - pozemku **parc. č. 2535/2**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož vlastníkem je společnost České dráhy, a.s.
 - pozemku **parc. č. 2556/1**, ostatní plocha, jehož vlastníkem je HMP
 - pozemku **parc. č. 2334/1**, ostatní plocha, jehož vlastníkem je HMP
 - pozemku **parc. č. 2334/6**, ostatní plocha, jehož vlastníkem je HMP
 - pozemku **parc. č. 2335/1**, ostatní plocha, jehož vlastníkem je HMP
 - pozemku **parc. č. 2537/162**, ostatní plocha, jehož vlastníkem jsou České dráhy, a.s.
 - pozemku **parc. č. 2537/163**, ostatní plocha, jehož vlastníkem je Obchodní společnost
 - pozemku **parc. č. 2537/173**, ostatní plocha, jehož vlastníkem je společnost Prague CBD2, s.r.o.vše zapsáno v katastrálním území Nové Město, obec Praha, v evidenci Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**dotčené pozemky**“).
7. Smluvní strany prohlašují, že Stavba NF má být dle dohody smluvních stran realizována HMP, přičemž Obchodní společnost prohlašuje, že má v souladu se závazky vyplývajícími ze Smlouvy 2017 zájem s HMP při realizaci Stavby NF za dále uvedených podmínek spolupracovat.

8. K realizaci Stavby NF dojde dle podmínek sjednaných touto smlouvou prostřednictvím společnosti Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IČO: 03447286, se sídlem Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1 (dále jen „TSK“), a to na základě Dokumentace SP a navazující dokumentace již obstarané HMP, resp. TSK, zejména dokumentace pro výběr zhotovitele.
9. Vlastníkem Stavby NF bude od počátku HMP, přičemž Stavba NF bude ve správě TSK.
10. Obchodní společnost prohlašuje a HMP bere na vědomí, že s ohledem na podmínky Stavebního povolení, je nezbytné v souvislosti s realizací Stavby MC1 realizovat i Stavbu NF. Smluvní strany touto smlouvou prohlašují, že mají zájem na realizaci Stavby NF a že realizace Stavby NF je v jejich oboustranném zájmu a souhlasí s ní. Dále smluvní strany prohlašují, že se zavazují poskytnout si při realizaci Stavby NF veškerou nezbytnou součinnost. Podmínky spolupráce mezi smluvními stranami jsou stanoveny touto smlouvou, čímž nejsou dotčeny další závazky stran sjednané ve zvláštních smlouvách, zejména Smlouvě 2017, zejména závazek Obchodní společnosti převést HMP vlastnické právo k pozemku parc. č. 2537/163 v k.ú. Nové Město, na němž bude Stavba NF mimo jiné realizována.
11. Obchodní společnost prohlašuje, že realizovaná Stavba NF respektuje všechny požadavky ochranných a bezpečnostních pásem správců a vlastníků podzemních sítí vyskytujících se v dotčeném zastavěném území.
12. Obchodní společnost jakožto subjekt odpovědný za zajištění Dokumentace SP prohlašuje, že zpracovaná dokumentace pro stavbu je v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, včetně změny Z1 z 02/2010, vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecně technických požadavcích zabezpečujících bariérové užívání staveb a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
13. Obchodní společnost jakožto subjekt odpovědný za zajištění Dokumentace SP dále prohlašuje, že navržené řešení Stavby NF je v souladu s platnou právní úpravou, přičemž rovněž dodržuje nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů.
14. Smluvní strany prohlašují, že v případě splnění všech předpokládaných koordinací a v případě dodržení předpokládaného termínu pro výběr zhotovitele Stavba NF bude realizována v období od II.Q 2022, přičemž při realizaci Stavby NF budou dodrženy požadavky všech dotčených orgánů – povrchy komunikací a zpevněných ploch musí být realizovány v souladu se stanovisky TSK, které byly smluvním stranám sděleny před uzavřením této smlouvy.
15. Smluvní strany prohlašují, že předpokládaný termín dokončení a předání Stavby NF je v případě splnění všech předpokládaných koordinací a v případě dodržení předpokládaného termínu pro výběr zhotovitele do 23. 5. 2023, obě smluvní strany berou na vědomí, že po dokončení bude Stavba NF ponechána ve správě TSK.

16. Obchodní společnost jakožto subjekt odpovědný za zajištění Dokumentace SP prohlašuje, že Stavba NF je navržena tak, aby bezpečně plnila svoji funkci a rovněž tak, aby v důsledku její realizace nevznikaly další náklady na straně jiných osob.
17. Dále se smluvní strany dohodly, že Obchodní společnost nad rámec původně dohodnutého pro HMP na své náklady obstará nejpozději do konce roku 2022 projektovou dokumentaci a souhlasy dotčených orgánů státní správy a správců technické infrastruktury pro realizaci úprav dopravního značení a organizace křižovatky Bulhar (tyto úpravy jsou označovány jako „**Doplnění dopravního značení a organizace křižovatky Bulhar**“), a to dle zadání předaného ze strany HMP, Obchodní společnosti před uzavřením této smlouvy, a dle výsledků projednání návrhů dokumentace se zástupci HMP. Dokončenou projektovou dokumentaci včetně příslušných veřejnoprávních povolení bezplatně předá Obchodní společnost HMP a současně postoupí a převede HMP práva k ní, včetně všech práv stavebníka vyplývajících z příslušných povolení, a to nejpozději do 2 měsíců od získání veřejnoprávního povolení. Celkové předpokládané náklady Obchodní společnosti na poskytnutí tohoto věcného plnění v souvislosti s Doplněním dopravního značení a organizace křižovatky Bulhar činí **4 250 000,- Kč**.

II.

Závazek smluvních stran a předmět spolupráce

1. Obchodní společnost souhlasí s realizací Stavby NF a zavazuje se umožnit HMP, resp. TSK, její realizaci, tj. bezplatně HMP přenechat dotčené pozemky, jejichž je Obchodní společnost vlastníkem, k dočasnému užívání za účelem realizace Stavby NF, a to až do jejího dokončení. Obchodní společnost se současně zavazuje zajistit případně potřebné souhlasy Českých drah, a.s. s realizací Stavby NF na dotčených pozemcích, jejichž vlastníkem jsou České dráhy, a.s. a společnosti Prague CBD2 s.r.o., ve vztahu k realizaci Stavby NF na dotčených pozemcích, jejichž vlastníkem je tato společnost.
2. Obchodní společnost jakožto subjekt odpovědný za zajištění Dokumentace SP prohlašuje, že po celou dobu realizace Stavby NF až do její kolaudace poskytne součinnost nezbytnou k tomu, aby realizace Stavby NF probíhala dle Dokumentace SP. HMP potvrzuje, že Dokumentace SP byla HMP již protokolárně předána a souhlasí s ní.
3. Smluvní strany dále shodně potvrzují, že Obchodní společnost Předávacím protokolem převedla HMP práva a povinnosti vyplývající ze Stavebního povolení v rozsahu jeho výroků č. I, II, III a IV a dále převedla HMP vlastnické právo k předaným vyhotovením Dokumentace SP a udělila HMP užívací právo (sublicenci) k realizaci Stavby NF dle Dokumentace SP.
4. Smluvní strany si zavazují poskytnout součinnost za účelem realizace a řádného dokončení Stavby NF na dotčených pozemcích podle Dokumentace SP a v souladu se Stavebním povolením. Vzájemná součinnost bude zahrnovat i koordinaci realizace staveb smluvních stran dotčených realizací Stavby NF a součinnost smluvních stran při kolaudaci Stavby NF.
5. Smluvní strany se zavazují postupovat tak, aby k dokončení Stavby NF došlo nejpozději do 30. 5. 2023.

6. Smluvní strany prohlašují, že předpokládané celkové orientační náklady na realizaci Stavby NF činí dle technické zprávy částku ve výši **213.800.000,-Kč** (bez DPH), přičemž Obchodní společnost se bude na nákladech realizace Stavby NF podílet částkou ve výši **90.015.493,-Kč** včetně DPH (slovy: devadesát milionů patnáct tisíc čtyři sta devadesát tři korun českých). Tato částka, jakož i částka vynaložená Obchodní společností na obstarání Dokumentace SP, je s ohledem na podmínky Stavebního povolení na straně Obchodní společnosti ve vztahu ke Stavbě MC1 vyvolanou investicí. Vzhledem k tomu, že realizace Stavby NF a Stavby MC1 vyvolává i potřebu úprav organizace křižovatky Bulhar, považují se i částky vynaložené Obchodní společností na „Doplnění dopravního značení a organizace křižovatky Bulhar“ ve vztahu ke Stavbě MC1 za vyvolanou investici.
7. V souladu se sjednaným způsobem financování realizace Stavby NF a její následné správy a údržby se Obchodní společnost zavazuje uhradit nejpozději do:
 - a. dvou měsíců poté, kdy bude Obchodní společnosti ze strany HMP oznámeno, že HMP, resp. TSK, uzavřela s vybraným zhotovitelem smlouvu o dílo o provedení Stavby NF s termínem dokončení Stavby NF nejpozději do 30. 5. 2023, na účet HMP č. **5157998/6000**, vedený u PPF banky, a.s. částku ve výši **45.007.746,50,- Kč** (slovy: čtyřicet pět milionů sedm tisíc sedm set čtyřicet šest korun padesát haléřů českých),
 - b. a do 31. 12. 2022, nejdříve však po splnění podmínky pro úhradu částky dle předchozího odstavce pak částku ve stejné výši tj. **45.007.746,50,- Kč** (slovy: čtyřicet pět milionů sedm tisíc sedm set čtyřicet šest korun padesát haléřů českých), a to na tentýž účet HMP č. **5157998/6000**, vedený u PPF banky, a.s., jakožto podíl na nákladech vzniklých HMP v souvislosti s realizací Stavby NF a její následnou správou a údržbou dle této smlouvy. Splnění podmínky pro úhradu podílu na nákladech dle bodu a) se předpokládá do poloviny roku 2022. Uhrazením podílu na nákladech dle tohoto ustanovení smlouvy, se Obchodní společnost nestává vlastníkem žádné části Stavby NF ani jiného objektu či jeho části, které byly realizovány v rámci Stavby NF.
8. V souladu s podmínkami Stavebního povolení a bodem 7 Smlouvy 2017 se Obchodní společnost zavazuje na své náklady provádět péči o zeleň vysazenou v rámci Stavby NF. Péče bude prováděna po dobu 10 let ode dne předání zeleně zhotovitelem Stavby NF a bude prováděna v obvyklém rozsahu v souladu s použitelnými normami. Předpokládané náklady této péče činí za celé období částku **10 000 000,- Kč**. K údržbě zeleně dle tohoto ustanovení bude docházet na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi Obchodní společností a TSK, přičemž touto smlouvou budou mimo jiné stanoveny podmínky a délka údržby zeleně včetně přejímky do správy TSK.
9. Za účelem převzetí Stavby NF do správy TSK dle platných a účinných ujednání mezi HMP a TSK se smluvní strany zavazují si poskytnout součinnost. HMP prohlašuje, že na základě výzvy Obchodní společnosti zajistí zahájení nezbytných evidenčních a účetních procesů dle souhrnných metodik Odboru evidence majetku MHMP za účelem předání stavby do správy TSK, a to bezodkladně po kolaudaci Stavby NF.
10. Podíl Obchodní společnosti na nákladech realizace Stavby NF má dle dohody smluvních stran povahu plnění započitatelného proti plnění (ať již finančnímu či nefinančnímu), které

by mělo HMP obdržet v souvislosti s případnou změnou územního plánu od vlastníků pozemků dotčených změnou územního plánu, resp. stavebníků na těchto pozemcích, a to ve vztahu ke všem pozemkům dotčeným aktuálně projednávanou změnou územního plánu hl. m. Prahy Z 3791, kdy přesná částka započitatelného plnění dle bodu 6 této Smlouvy bude určena separátní dohodou smluvních stran, a to v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválenou Zastupitelstvem hl. m. Prahy dne 27. 1. 2022.

III. Vyšší moc

1. Pokud je splnění některé z povinností jakékoliv smluvní strany dle této smlouvy zabráněno překážkou v podobě vyšší moci, nebude tato smluvní strana v prodlení se splněním příslušné povinnosti, ani odpovědná za majetkovou škodu nebo nemajetkovou újmu plynoucí z jejího porušení. Předchozí věta se uplatní pouze ve vztahu k povinnosti, jejíž splnění je přímo nebo bezprostředně vyloučeno vyšší mocí.
2. Vyšší mocí se pro účely této smlouvy rozumí mimořádná událost, okolnost nebo překážka, kterou příslušná smluvní strana při vynaložení náležité péče nemohla před uzavřením této smlouvy předvídat ani jí předejít a která je mimo jakoukoliv kontrolu takové smluvní strany a nebyla způsobena úmyslně ani z nedbalosti jednáním nebo opomenutím této smluvní strany.
3. Smluvní strana dotčená vyšší mocí je povinna informovat druhou smluvní stranu o existenci překážky v podobě vyšší moci bez zbytečného odkladu a dále podniknout veškeré kroky, které lze po takové smluvní straně rozumně požadovat, aby se zmírnil vliv vyšší moci na plnění povinností dle této smlouvy.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nepřístupní třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je k plnění účelu této smlouvy.
2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že uveřejnění této 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), ve znění pozdějších předpisů, zajistí HMP. Smluvní strany s tímto uveřejněním této smlouvy v registru smluv souhlasí. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, kdy Obchodní společnost obdrží jedno a HMP dvě vyhotovení této smlouvy.
4. Pokud bude jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno neplatným či nevymahatelným vcelku anebo z části, má neplatnost nebo nevymahatelnost vliv pouze na dotčené ustanovení a zbývající ustanovení této smlouvy zůstávají platná a účinná.

5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí právním řádem ČR.
7. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že tato byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Vynaložení finančních prostředků HMP na realizaci Stavby NF bylo schváleno usnesením HMP č. ze dne .
9. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. ze dne .
10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne

V Praze dne

za Prague CBD, s.r.o.
Petr Palička,
jednatel společnosti

za HMP
xxxxxxxxxxxxxx
náměstek primátora

za Prague CBD, s.r.o.
Rudolf Vacek,
jednatel společnosti