

**SMLOUVA O SPOLUPRÁCI
PŘI ÚPRAVÁCH
PROSTORU NÁMĚSTÍ
NA ROHU ULIC HAVLÍČKOVA A NA FLORENCI A ULICE
NA FLORENCI**

č. INO/36/03/000563/2017

uzavřená mezi

Prague CBD, s.r.o.

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

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

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. Na rohu ulic Na Florenci a Havlíčkova v Praze se na pozemcích p.č. 2334/6 a 2334/1 k.ú. Nové Město nachází veřejný prostor tvořený chodníky, parkovacími plochami a obslužnými komunikacemi, který je ohraničen na severu ul. Na Florenci, na západě ul. Havlíčkova, na jihu výpravní budovou Masarykova nádraží a na východě obvodovou zdí areálu Masarykova nádraží (dále jen „**Náměstí**“).
- B. CBD v průběhu projednání Změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy Z 2001/00 - Revitalizace území Masarykovo nádraží - Florenc akceptovalo požadavek HLMP a Správy železniční dopravní cesty, s.o. na prostorovou rezervu pro 8. a 9. kolej pro přímé kolejové spojení Masarykova nádraží s letištěm Praha – Ruzyně. Vzhledem k tomu, že tento ústupek by v důsledku redukoval možné využití pozemků ve vlastnictví CBD, došlo během projednávání výše uvedené změny územního plánu ke společné dohodě tak, že plocha SMJ-I, určená původně územním plánem k zástavbě, byla v rozsahu prostorové rezervy pro 8. a 9. kolej z funkční plochy vyňata a posunuta severním směrem na vrub původně plánované funkční plochy DU až do poloviny ulice Na Florenci. Tímto byl zachován jak možný objem výstavby (možnost čerpání koeficientu HPP), tak i možnost v rámci dané funkční plochy umístit potřebný objem zeleně – z tohoto důvodu bylo do funkční plochy zahrnuto i celé Náměstí. V této podobě byla změna Z 2001/00 dne 20.6.2013 schválena.
- C. Společnost CBD je členem skupiny Penta Investments, ke které mimo jiné náleží společnosti provádějící rekonstrukci výpravních budov Masarykova nádraží v Praze a revitalizaci dalších částí areálu tohoto nádraží. Společnost CBD je vlastníkem pozemků nacházejících se východně od Náměstí, zejména pozemku p.č. 2537/169 v k.ú. Nové Město, na kterých připravuje výstavbu administrativně obchodního areálu Prague Business District dle architektonické studie zpracované architekty Zaha Hadid Architects, 10 Bowling Green Lane, Londýn, Velká Británie.
- D. HLMP je vlastníkem pozemků uvedených v bodě A. a připravuje ve spolupráci s CBD rekonstrukci ulice Na Florenci, k níž bylo vydáno územní rozhodnutí spis. zn S UMCP1/150618/2013/VÝS-Zi-2/ul.UR pravomocné dnem 22. 2. 2014 (dále jen „**Záměr rekonstrukce ulice**“). Rekonstrukce ul. Na Florenci mimo jiné předpokládá její rozšíření na pozemek p. č. 2537/163 k.ú. Nové Město, který je ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s. Společnost CBD má k pozemku p. č. 2537/163 k.ú. Nové Město o velikosti 874 m² předkupní právo a právo budoucí koupě.
- E. Strany považují současný stav Náměstí po estetické a funkční stránce za neuspokojivý. Společnost CBD má zájem pozemek p. č. 2334/6 k.ú. Nové Město začlenit do projektu Prague Business District a podílet se na revitalizaci prostoru Náměstí spočívající v jeho funkčním propojení s rekonstruovanou budovou Masarykova nádraží a projektem Prague Business District a v jeho přeměně v atraktivní prostor sloužící veřejnosti k odpočinku (dále jen „**Záměr rekonstrukce náměstí**“).

DOHODLY SE STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. Strany souhlasí s možností čerpání koeficientu HPP z celé funkční plochy SMJ-I včetně plochy na pozemcích uvedených v bodě A pro projekt Prague Business District uvedený v bodě C a umístění příslušného množství zeleně odpovídajícího koeficientu zeleně stanoveného pro funkční plochu SMJ-I i na předmětných pozemcích ve vlastnictví HLMP zahrnutých do funkční plochy dotčeného záměru.
2. Spolupráce Stran bude zahrnovat 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. Toto řešení bude projednáno s odbornou veřejností a následně zastřešeno Institutem plánování a rozvoje HLMP, přičemž CBD se zavazuje vypracovat odpovídající projektovou dokumentaci v rámci přípravných fází Záměrů.
3. Náklady na přípravné a projekční práce Záměru rekonstrukce ulice budou hrazeny společností CBD a zahrnují zejména zajištění příslušných návrhů, projektové dokumentace a získání povolení pro realizaci Záměru rekonstrukce ulice dle platných právních předpisů. Předpokládané náklady ze strany společnosti CBD činí 7,5 mil. Kč.
4. Náklady na přípravné a projekční práce Záměru rekonstrukce náměstí budou hrazeny společností CBD a zahrnují zejména zajištění příslušných návrhů, projektové dokumentace a získání povolení pro realizaci Záměru rekonstrukce náměstí dle platných právních předpisů, přičemž předmětem revitalizace bude zejména nové řešení přístřešků vstupů do podzemních prostor metra, městský mobiliář, stromy a zeleň. Předpokládané náklady ze strany CBD zahrnující i pořízení městského mobiliáře dle požadavků HLMP činí 10 mil. Kč. Zároveň se společnost CBD zavazuje realizovat na své náklady nové stromy a zeleň s odhadovanými náklady 5 mil. Kč.
5. Stavební realizace Záměru rekonstrukce ulice i Záměru rekonstrukce náměstí ze strany HLMP bude koordinována s realizací přílehlých částí projektu Prague Business District, k čemuž se zavazuje společnost CBD poskytnout veškerou součinnost.
6. Společnost CBD bude v rámci Záměru rekonstrukce náměstí spolupracovat s HLMP a Dopravním podnikem hl. m. Prahy a.s. rovněž při rekonstrukci stříšek nad vstupy do podzemních prostor metra.
7. Společnost CBD se zavazuje k desetileté péči o předmětnou zeleň umístěnou v rámci obou Záměrů v ulici Na Florenci v předpokládané výši celkových nákladů 10 mil Kč.
8. Strany se zavazují předem vzájemně konzultovat a koordinovat prezentaci Záměrů a jejich realizaci veřejnosti a sdělovacím prostředkům.
9. CBD se zavazuje ve lhůtě, která bude stranami dohodnuta v rámci územního řízení o umístění budovy Prague Business District, v každém případě však nejpozději ve lhůtě do kolaudace budovy Prague Business District, získat pozemek parc. č. 2537/163 k.ú. Nové Město do svého vlastnictví a oznámit HLMP do 15 dnů vznik svého vlastnického práva, přičemž CBD je následně povinno na výzvu HLMP uzavřít s HLMP kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod pozemku parc. č. 2537/163 o výměře 874 m² k.ú. Nové Město HLMP prostého právních vad s výjimkou zatížení případnými služebnostmi vedení inženýrských sítí za kupní cenu ve výši 10.000,- Kč (bez DPH), a to do 30 dnů od obdržení písemné výzvy HLMP, přičemž toto ujednání je smlouvou o smlouvě budoucí kupní ve smyslu § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tímto HLMP získá pozemek v hodnotě cca 39,5 mil Kč (dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy).

10. Společnost CBD se zavazuje za celkovou úplatu ve výši 10.000,- Kč (bez DPH) převést do vlastnictví HLMP veškeré výsledky činnosti související s jejími závazky dle této smlouvy v rámci realizace obou Záměrů, např. pořízenou projektovou dokumentaci či pořízený městský mobiliář, přičemž, bude-li to nezbytné z hlediska platných právních předpisů, uzavřou Strany pro naplnění sjednaného závazku zvláštní smlouvu/smlouvy. Společnost CBD je povinna vyčíslit pro potřeby HLMP pořizovací hodnoty převáděného majetku dle předchozí věty.
 11. Strany konstatují, že mimo revitalizaci aktuálně neuspokojivého stavu této části centra města a další transformace brownfieldu HLMP získá rovněž pozemek uvedený v bodě 9. této smlouvy v hodnotě cca 39,5 mil. Kč a další výše specifikovaná plnění v hodnotě cca 32,5 mil Kč, celkově tedy plnění v hodnotě cca 72 mil Kč.
 12. Společnost CBD se zavazuje neučinit nic, čím by převod vlastnického práva k pozemku dle bodu 9 nebo poskytnutí plnění ze strany společnosti CBD ve prospěch HLMP dle výše uvedených bodů zmařila. Společnost CBD se současně zavazuje do doby splnění závazků společnosti CBD dle bodů 2-7 a 9-10 této smlouvy nezcizit pozemky ve svém vlastnictví, na kterých bude umístěn projekt Prague Business District uvedený v bodě C. Pokud společnost CBD zaviněně poruší některou povinnost dle tohoto bodu 12 a v důsledku tohoto porušení nezíská HLMP plnění typově uvedená v bodě 11. této smlouvy, je společnost CBD povinna HLMP na výzvu HLMP zaplatit kompenzaci ve výši újmy, která HLMP tímto porušením vznikla. Zároveň se společnost CBD zavazujeme, že nevstoupí do finančních závazků, které by jí znemožňovaly plnění této smlouvy.
 13. Strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit na základě písemně učiněné dohody Stran. Společnost CBD 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. HLMP je oprávněno smlouvu ukončit odstoupením doručeným společnosti CBD v případě, že společnost CBD přes písemnou výzvu HLMP nebude plnit závazky vyplývající z této smlouvy.
 14. Strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení společnosti CBD
 - a) s uzavřením kupní smlouvy ve smyslu bodu 9 nebo
 - b) s uzavřením jakékoli smlouvy ve smyslu bodu 10 k výzvě HLMP;které nebude odstraněno ani na písemnou výzvu HLMP, a to přesto, že HLMP poskytlo CBD součinnost potřebnou ke splnění uvedených povinností, vzniká společnosti CBD povinnost uhradit HLMP na písemnou výzvu HLMP smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení v každém jednotlivém případě. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo HLMP uplatňovat náhradu případné škody v plné výši a Strany tak výslovně vylučují aplikaci § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- SPOLEČNÁ USTANOVENÍ:**
15. 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 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. **29/66 ze dne 14.9.2017**.
 16. 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).
 17. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu. HLMP obdrží po třech vyhotoveních a CBD po jednom vyhotovení.

18. 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.
19. 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.
20. Strany se výslovně dohodly, že změny této smlouvy je možné učinit pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.
21. Strany výslovně sjednávají, že 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.

V Praze dne _____

Hlavní město Praha

Podpis: _____

Jméno: xxxxxxxxxxxxxxxx

Funkce: pověřená řízením odboru evidence majetku MHMP

V Praze dne _____

Prague CBD, a.s.

Podpis: _____

Jméno: Rudolf Vacek

Funkce: jednatel

Podpis: _____

Jméno: Petr Palička

Funkce: jednatel