

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

v souvislosti s realizací stavby „Novostavba ŽST Praha-Letiště Václava Havla“

uzavřená dle ustanovení § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. A 48384
IČO: 709 94 234, DIČ: CZ 70994234
zastoupena generálním ředitelem Bc. Jiřím Svobodou, MBA
č. ú.: [REDACTED]

(dále jen „**Stavebník**“)

a

ABC Ruzyně s.r.o.

se sídlem Hlinky 49/126, Pisárky, 603 00 Brno
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 126479
IČO: 140 74 460
zastoupena jednatelem, panem Ing. Liborem Šparlinkem a Mgr. Pavlem Drabinou
č. ú.: [REDACTED]

(dále jen „**Dotčený vlastník**“)

(dále společně jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jen „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

Článek 1 Úvodní ustanovení

1.1 Dotčený vlastník je vlastníkem

- (i) budovy č. p. 1048 nacházející se na pozemku parc. č. 2567/83, zapsané na listu vlastnictví č. 1377 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha pro katastrální území Ruzyně, obec Praha (dále jen „**Dotčená budova**“); a
 - (ii) nemovitých věcí nezapisovaných do katastru nemovitostí, a to zpevněných ploch parkoviště a chodníků (dále jen „**Dotčené plochy**“) postavených na pozemku parc. č. 2567/84, k.ú. Ruzyně (dále jen „**Dotčený pozemek**“).
- (Dotčená budova, Dotčené plochy a Dotčený pozemek dále též společně jako „**Dotčené nemovité věci**“)

- 1.2 Stavebník je státní organizací – právnickou osobou založenou podle práva České republiky a na základě Zákona o SŽ.¹ Předmětem činnosti Stavebníka je provozování železniční dopravní cesty ve veřejném zájmu, hospodaření s majetkem uvedeným v Zákoně o SŽ a další, v tomto zákoně uvedené činnosti.
- 1.3 Stavebník prohlašuje, že je investorem projektu „Novostavba ŽST Praha-Letiště Václava Havla“, který spočívá ve vybudování dvoukolejné elektrifikované trati v oblasti Letiště Václava Havla (dále jen „**Stavba**“).
- 1.4 Ve věci Stavby bylo požádáno o vydání územního rozhodnutí, jež bylo vydáno pod č.j. MHMP 2722719/2023 v řízení vedeném u Magistrátu hl. m. Prahy pod sp. zn. S-MHMP 133569/2021/STR (dále jen „**Územní řízení**“).

Článek 2

Předmět Smlouvy

- 2.1 Stavebník má zájem na tom, aby v co možná nejkratším čase získal veškerá povolení potřebná pro realizaci Stavby, a zahájil, resp. dokončil realizaci Stavby a Stavbu v souladu s jejím účelem užíval, a to při současné minimalizaci negativních dopadů do sféry Dotčeného vlastníka.
- 2.2 Předmětem této Smlouvy je stanovení vzájemných práv a povinností Stavebníka a Dotčeného vlastníka a dohoda o vzájemné kooperaci v souvislosti s povolováním a následnou realizací Stavby, jakož i stanovení hlavních principů kompenzace negativních dopadů Stavby do sféry Dotčeného vlastníka, které nebude z povahy věci možné eliminovat.

Článek 3

Kompenzace zabraných Dotčených ploch

- 3.1 Realizace stavebních prací Stavby dle předpokladu zapříčiní v neprospěch Dotčeného vlastníka po přechodnou dobu potřebu záboru, resp. demolice části Dotčených ploch a s tím spojenou nemožnost užívat parkovací místa o celkovém počtu nejméně 76 ks (dále jen „**Parkovací místa**“) a některé další Dotčené plochy, jak je vyznačeno v situačním nákresu, jež je součástí této Smlouvy jako její příloha č. 1 a která vymezuje maximální přípustný rozsah záboru Dotčených ploch a Dotčeného pozemku (dále společně jen „**Zabrané plochy**“).
- 3.2 Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je v případě potřeby provedení záboru Zabraných ploch ve smyslu předchozího odstavce 3.1 této Smlouvy (dále jen „**Zábor**“) povinen písemně vyzoomět v návaznosti na orientační harmonogram Stavby, jež je přílohou č. 2 této Smlouvy, Dotčeného vlastníka, jakmile o datu zahájení Záboru nabude znalost, nejpozději však dva (2) měsíce před potřebným datem zahájení Záboru a Dotčený vlastník se zavazuje na základě takového včasného vyzoomění Stavebníkovi za dále stanovených podmínek Zábor (nejvýše však v rozsahu vymezeném přílohou č. 1 této Smlouvy) umožnit.
- 3.3 Pro provedení Záboru sjednaly Smluvní strany následující pravidla:
 - 3.3.1 Dotčený vlastník není povinen Stavebníkovi Zábor umožnit dříve než dva (2) měsíce po vyzoomění o potřebě Záboru ve smyslu odst. 3.2 této Smlouvy a Stavebník není bez předchozího písemného souhlasu Dotčeného vlastníka oprávněn Zábor provést před uplynutím takové doby.

¹ zákon č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů

- 3.3.2 Stavebník je povinen postupovat tak (resp. zajistit), aby délka trvání Záboru nepřesáhla 54 měsíců ode dne jeho zahájení, nedohodnou-li Smluvní strany jinak. O zahájení a ukončení Záboru, resp. o předání Zabraných ploch bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol.
- 3.3.3 Po dokončení prací vyžadujících Zábor, a tedy ukončení Záboru, je Stavebník povinen uvést Zabrané plochy do původního stavu. Uvedené strany stvrdí v předávacím protokolu.
- 3.3.4 Stavebník je povinen oznámit Dotčenému vlastníkovi ukončení Záboru alespoň dva (2) měsíce předem.
- 3.3.5 Po dobu trvání Záboru je Stavebník povinen hradit Dotčenému vlastníkovi kompenzace za každý kalendářní měsíc Záboru takto:
- 3.3.5.1 za každé zabrané Parkovací místo kompenzací za ušlý zisk z nájemného ve výši 4.294 Kč / kalendářní měsíc, přičemž zabraným Parkovacím místem je též každé takové Parkovací místo, které v důsledku Záboru nebude dopravně dostupné osobním automobilem a dále s ohledem na prašnost a prevenci poškození zaparkovaných vozidel též každé Parkovací místo ve vzdálenosti do dvou metrů od zóny Záboru
(dále jen „**Kompenzace za Zabrané plochy**“).
- Stavebník je povinen hradit Dotčenému vlastníkovi Kompenzace za Zabrané plochy vždy nejpozději do dvacátého kalendářního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, za který je Kompenzace za Zabrané plochy hrazena.
- 3.3.6 Stavebník se zavazuje Záborem Zabrané plochy užívat pouze pro účely realizace Stavby.
- 3.3.7 Dotčený vlastník bere výslovně na vědomí, že na Záborem Zabrané plochy jsou oprávněni vstupovat a vjíždět kromě Stavebníka i další osoby na základě smluvních vztahů mezi Stavebníkem a těmito osobami, resp. jejich zaměstnavateli, zúčastněné na Stavbě. Dotčený vlastník dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že na Záborem Zabrané plochy budou vjíždět mimo jiné i nákladní vozidla, stavební stroje a další stavební mechanismy za předpokladu, že jejich přítomností nebude ohrožen provoz nebo bezpečnost provozu Dotčené budovy.

3.4 Smluvní pokuty

- 3.4.1 V případě porušení povinnosti Stavebníka stanovené v odstavci 3.3.1 této Smlouvy je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý den, o který nebyla dodržena doba uvedená v odstavci 3.3.1, v případě, že tato doba od vyrozumění o potřebě Záboru ve smyslu odst. 3.2 této Smlouvy do zahájení Záboru nebyla dodržena o dobu pěti pracovních dní nebo kratší. V případě, že Stavebník v rozporu s odstavcem 3.3.1 této Smlouvy provede Zábor před uplynutím doby dle odstavce 3.3.1 a nejde o případ dle předchozí věty (tj. v případě, kdy Stavebník vyrozumění o potřebě Záboru ve smyslu odst. 3.2 této Smlouvy nedoručí Dotčenému vlastníkovi ve lhůtě „dva (2) měsíce minus pět (5) pracovních dní“ předem), je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč, kdy v takovém případě nevzniká již nárok na smluvní pokutu dle předchozí věty.
- 3.4.2 V případě porušení povinnosti Stavebníka stanovené v odstavci 3.3.2 je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1 % z celkové měsíční částky Kompenzace za Zabrané plochy dle bodu 3.3.5.1, kterou byl Stavebník povinen hradit Dotčenému vlastníkovi v měsíci, který předcházal zahájení prodlení, a to za každý započatý den, o který byla překročena lhůta uvedená v odst. 3.3.2. Tím není dotčena povinnost Stavebníka hradit i v době prodlení Kompenzace za Zabrané plochy, a to až do ukončení Záboru.
- 3.4.3 V případě porušení povinnosti Stavebníka stanovené v odstavci 3.3.3 a absence nápravy tohoto

porušení na výzvu Dotčeného vlastníka zaslané Stavebníkovi se stanovením dodatečné lhůty k nápravě v délce nejméně patnácti (15) kalendářních dní, je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 4,5 % celkové částky Kompenzace za Zabrané plochy dle bodu 3.3.5.1, k jejíž úhradě byl Stavebník povinen v posledním ukončeném celém kalendářním měsíci trvání Záboru, který předcházal ukončení Záboru, a to za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti Stavebníka stanovené v odstavci 3.3.3, počínaje zpětně dnem, kdy Stavebníkovi byla doručena výzva k dodatečné nápravě.

- 3.5 Dotčený vlastník se zavazuje přenechat Stavebníkovi Zabrané plochy ve stavu způsobilém k provedení Záboru, a to za předpokladu dodržení povinnosti Stavebníka dle odstavce 3.2 a bodu 3.3.5 této Smlouvy.

Článek 4

Kompenzace omezení provozu Dotčené budovy

- 4.1 Stavebník bere na vědomí, že Dotčená budova je využívána jako administrativní centrum zejména pro kancelářský provoz a provoz některých souvisejících služeb (např. kadeřnictví, fitness centrum, restaurace). Pronájem prostor a ploch Dotčených nemovitých věcí je jedinou podnikatelskou činností Dotčeného vlastníka, a proto jakékoliv postupy, omezení či jiné okolnosti ohrožující takovou podnikatelskou činnost Dotčeného vlastníka zahrnují pro Dotčeného vlastníka riziko s významnými důsledky pro finanční stabilitu Dotčeného vlastníka. V této souvislosti se proto mj. výslovně konstatuje, že (i) Dotčený vlastník nájemcům Dotčených nemovitostí dlouhodobě zajišťuje vysoký standard užívání pronajímaných ploch, (ii) realizace Stavby v důsledku vznikajících imisí, Záboru a omezení přístupu k Dotčeným nemovitým věcem (dále též společně jako „**Negativní vlivy**“) v nezanedbatelné míře sníží tento standard i atraktivitu nájmu Dotčených nemovitých věcí jako předmětu nájmu, a (iii) Pronajímatel bude nucen s ohledem na zákonná ustanovení týkající se nájemních smluv, smluvní ujednání s nájemci Dotčených nemovitých věcí a/nebo zamezení reputačním rizikům v závislosti na míře Negativních vlivů poskytnout nájemcům Dotčených nemovitých věcí slevu z nájmu nebo jinou formu kompenzace za Negativní vlivy. S přihlédnutím k uvedenému se Smluvní strany dohodly na některých dalších kompenzačních mechanismech, jak jsou dále uvedeny v tomto článku Článek 4 této Smlouvy.

4.2 Reklamní plochy

Dotčený vlastník pronajímá a nabízí pronájem ploch na Dotčené budově za účelem instalace log a jiných reklamních nápisů, poutačů, billboardů a obdobných reklamních prvků (dále jen „**Reklamní prvky**“) nájemcům a jiných uživatelů Dotčené budovy nebo i třetích osob. V důsledku realizace stavebních prací Stavby budou tyto plochy využitelné pro Reklamní prvky nedostupné, resp. omezeně, či zcela neviditelné. Smluvní strany se proto dohodly na následující kompenzaci za taková omezení, přičemž uvedená kompenzace bude poskytována od prvního dne, kdy dojde z důvodu zahájení stavebních prací Stavby k omezení (vyloučení) provozu na pozemní komunikaci (ulice Aviatická) před severozápadní stěnou Dotčené budovy vedoucí po příslušné části pozemku parc. č. 2580/17, k.ú. Ruzyně a/nebo pozemní komunikaci před západní stěnou Dotčené budovy vedoucí po příslušné části pozemku parc. č. 2580/17, k.ú. Ruzyně, do dne dokončení stavebních prací Stavby, tj. do dne vyklizení staveniště (dále jen „**Doba omezení**“).

- 4.2.1 Stavebník bude Dotčenému vlastníkovi hradit (zpravidla v měsíčních intervalech) kompenzace ve výši ušlého nájemného za každý Reklamní prvek, tj. nájemného dle Dotčeným vlastním jako pronajímatelem s třetími osobami – nájemníky – uzavřených nájemních smluv pro umístění Reklamních prvků, které by jinak Dotčený vlastník na základě takových nájemních smluv mohl inkasovat, nedošlo-li k náhradnímu umístění Reklamního prvku dle následujícího bodu 4.2.2 této

Smlouvy. Seznam toho času trvajících nájemních smluv na Reklamní prvky podle stavu ke dni, který nebude o více než o tři měsíce předcházet zahájení Doby omezení, bude Dotčeným vlastníkem Stavebníkovi předložen do dvou (2) měsíců ode dne, kdy bude Dotčený vlastník Stavebníkem písemně vyzooměn o zahájení stavebních prací Stavby.

- 4.2.2 Stavebník na žádost Dotčeného vlastníka provede (zajistí) umístění náhradního Reklamního prvku příslušného nájemce o rozměrech nejméně 2 x 1 metrů, a to vždy současně alespoň na třech veřejnosti dobře viditelných místech oplocení staveniště, případně jiných veřejnosti dobře viditelných místech plnících obdobný účel v bezprostřední vzdálenosti Stavby, s tím, že jeden Reklamní prvek bude takto vizuálně umístěn vždy ze směru každého ze tří terminálů Letiště Václava Havla. Stavebník je povinen v maximální možné míře umožnit Dotčenému vlastníku konkrétní výběr umístění takových Reklamních prvků a umožnit Dotčenému vlastníku bezúplatné užívání takto zvolených předmětných ploch staveniště (oplocení), potažmo jiných dostupných ploch v bezprostřední vzdálenosti tak, aby tento mohl uvedené plochy dále pronajmout třetím osobám.
- 4.2.3 Volba mezi způsoby kompenzace popsanými v bodech 4.2.1 a 4.2.2 této Smlouvy přísluší Dotčenému vlastníku. V případě volby postupu dle bodu 4.2.1 je Dotčený vlastník povinen požadavek finanční kompenzace a její výši písemně oznámit a doložit do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který má být kompenzace hrazena. Bude-li však nárok na kompenzaci ve stanovené lhůtě včetně jeho výše Dotčeným vlastníkem písemně oznámen s výhradou doplnění dokladů osvědčujících jeho oprávněnost ve lhůtě nejvíce dalších 15 kalendářních dní, považuje se povinnost dle tohoto ustanovení za splněnou s tím, že případné navazující lhůty jsou počítány ode dne řádného doložení nároku. Pro doložení požadavku kompenzace a její výše ve smyslu předchozích vět budou dále platit následující pravidla:
 - 4.2.3.1 Výchozí částka kompenzace bude určena jako součet nájemného podle nájemních smluv zahrnutých v seznamu předloženém Dotčeným vlastníkem ve smyslu bodu 4.2.1, na něž by vznikl Dotčenému vlastníku za běžných okolností nárok. Od výchozí částky kompenzace bude odečtena výše nájemného dle nájemních smluv k těm Reklamním prvkům, u nichž bylo využito náhradního umístění dle bodu 4.2.2 (a to bez zohlednění jakýchkoli případně poskytnutých slev na nájemném ve vztahu k těmto smlouvám) a dále nájemné skutečně inkasované Dotčeným vlastníkem z titulu nájemních smluv na zbylé Reklamní prvky ze seznamu předloženého Dotčeným vlastníkem ve smyslu bodu 4.2.1, eventuálně z nově po zahájení Doby omezení uzavřených nájemních smluv na Reklamní prvky. Pro vyloučení pochybností platí, že Dotčený vlastník není povinen uvedený seznam za každý měsíc předkládat opakovaně a pro účely kompenzace bude vycházeno z toho, že nájem podle takových nájemních smluv uvedených v seznamu by trval po celou Dobu omezení. Dotčený vlastník je však povinen oznamovat uzavření případné nové nájemní smlouvy a vznést v této souvislosti nový požadavek na kompenzaci ve smyslu bodu 4.2.3 této Smlouvy výše (resp. tento původní požadavek aktualizovat).
 - 4.2.3.2 Na povinnost Stavebníka hradit kompenzaci za ušlé nájemné po Dobu omezení nebude mít vliv skutečnost, že nájemní smlouva na Reklamní prvek uvedený na předloženém seznamu již byla v souvislosti s (plánovanou) realizací stavebních prací Stavby předčasně ukončena nebo doba nájmu podle ní přerušena či jinak pozastavena (zpravidla proto, že příslušný nájemce nebude mít zájem o náhradní řešení dle bodu 4.2.2 této Smlouvy).
 - 4.2.3.3 Povinnost Stavebníka hradit kompenzace za ušlé nájemné po Dobu omezení nebude podmíněna tím, že Reklamní prvky umístěné na Dotčené budově dle takových nájemních smluv budou demontovány (odstraněny) nebo nájem podle nich pozastaven, ukončen či přerušen bez ohledu na to, zda je některá ze smluvních stran takové nájemní smlouvy oprávněna takové následky požadovat či vyvolat. Povinnost Stavebníka k poskytnutí

kompenzace tedy bude dána i tehdy, jestliže příslušná nájemní smlouva, resp. nájem podle ní založený, trvá i v Době omezení, a to i tehdy, půjde-li o případ dle následujícího bodu 4.2.3.4.

- 4.2.3.4 Pro vyloučení pochybností se určuje, že Dotčený vlastník je výslovně oprávněn (též z vlastní iniciativy) nájemcům podle nájemních smluv na Reklamní prvky poskytnout v souvislosti s okolnostmi popsány v článku 4.2 této Smlouvy na Dobu omezení slevu z nájmu až do výše 100 %.
- 4.2.4 Stavebník je dále povinen v maximální možné míře (zejm. s přihlédnutím k omezením plynoucím z předpisů na úseku BOZP) umožnit Dotčenému vlastníkovu bezúplatné užívání jím zvolených ploch staveniště (jeho oplocení), potažmo jiných dostupných ploch v bezprostřední vzdálenosti (blíže viz bod 4.2.2) pro umístění nových Reklamních prvků tak, aby tento mohl pronájem uvedených ploch dále vlastním jménem nabízet třetím osobám a tyto plochy třetím osobám dále také skutečně pronajmout.
- 4.2.5 Stavebník je povinen Dotčeným vlastníkem vznesený požadavek na kompenzaci dle bodu 4.2.3 prověřit z hlediska naplnění podmínek pro vznik tohoto nároku ve lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne, kdy mu požadavek dojde, a v téže lhůtě o výsledku prověření písemně vyrozumět Dotčeného vlastníka. Neučiní-li tak, je povinen Dotčenému vlastníkovu uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a Dotčený vlastník je oprávněn se se svým nárokem obrátit na soud. V případě nesplnění podmínek pro vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci podle tohoto článku 4.2 je však Stavebník oprávněn uplatněný nárok na kompenzaci písemně odmítnout. Je-li možné nedostatek vzneseného požadavku na kompenzaci odstranit, vyzve Stavebník k odstranění nedostatků ve lhůtě, která nebude kratší než pět (5) dnů ode dne doručení výzvy Dotčenému vlastníkovu, kdy po následném vznesení upraveného či doplněného požadavku bude Stavebník postupovat v souladu s první větou tohoto ustanovení. Pro vyloučení pochybností se výslovně ujednává, že vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci má svůj právní základ v této Smlouvě a není podmíněn odsouhlasením ze strany Stavebníka na základě jeho prověření a výsledek prověření tak nemá vliv na vznik povinnosti Stavebníka hradit požadované kompenzace v termínech stanovených touto Smlouvou, bude-li požadavek na hrazení kompenzace vznesen oprávněně v souladu s touto Smlouvou.
- 4.2.6 Kompenzace ujednané podle tohoto článku 4.2 této Smlouvy je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovu do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy mu požadavek na kompenzaci dle bodu 4.2.3 dojde (ledaže takový požadavek není oprávněný, kdy v takovém případě se počátek lhůty posouvá na datum dojití upraveného či doplněného požadavku). Do doby uplynutí lhůty dle předchozí věty je Stavebník povinen uhradit veškeré pravidelné měsíční kompenzace, na které Dotčenému vlastníkovu do jejího uplynutí vznikl nárok. Další pravidelné platby kompenzace (tj. ušlé nájemné za další měsíce dle bodu 4.2.1) plynoucí ze vzneseného požadavku bude Stavebník povinen hradit vždy do dvacátého kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je kompenzace hrazena.

4.3 Kancelářské prostory

Stavebník se dále zavazuje Dotčenému vlastníkovu hradit (zpravidla v měsíčních intervalech) kompenzace za ušlé nájemné z pronájmu kancelářských prostor v Dotčené budově a ušlé servisní poplatky za služby poskytované v souvislosti s takovým pronájmem, jež souvisí s realizovanými stavebními pracemi na Stavbě.

- 4.3.1 Dotčený vlastník pro tento účel předloží Stavebníkovi do dvou (2) měsíců ode dne, kdy bude Dotčený vlastník Stavebníkem písemně vyrozuměn o zahájení stavebních prací Stavby seznam trvajících nájemních smluv nájemců kancelářských prostor v Dotčené budově podle stavu

ke dni, který nebude více než o tři měsíce předcházet datu zahájení stavebních prací na Stavbě (dále jen „**Seznam NS**“), z něhož bude patrná celková toho času pronajatá plocha (dále jen „**Výchozí hodnota**“).

- 4.3.2 Dojde-li v průběhu realizace stavebních prací na Stavbě (tj. v Době realizace Stavby) nebo před jejich zahájením (i) k předčasnému ukončení některého nájmu kancelářských prostor v Dotčené budově a/nebo (ii) k nevyužití opce na prodloužení nájmu kancelářských prostor v Dotčené budově a/nebo (iii) jiným způsobem nedojde k prodloužení a/nebo uzavření nového nájmu kancelářských prostor v Dotčené budově se stávajícím nájemcem, a to vždy v přímé souvislosti s Negativními vlivy a/nebo jinak v souvislosti s realizací stavebních prací Stavby, je Stavebník povinen nahradit Dotčenému vlastníkovu ušlý zisk z nájemného a ušlý příjem ze servisních poplatků za služby poskytované v souvislosti s takovým pronájmem [plocha kancelářských prostor, k níž byl takto nájem ukončen (neprodloužen / neuzavřen) ve smyslu tohoto ustanovení dále jen „**Relevantní plocha**“].
- 4.3.3 Náhrada ušlého nájemného bude stanovena ve výši 250 Kč za kalendářní měsíc za každý m² kancelářských prostor v Dotčené budově, o který je ponížena Výchozí hodnota, kdy náhrada však v každém případě náleží nejvíce za tolik m², které odpovídají Relevantní ploše. Náhrada ušlých servisních poplatků bude stanovena ve výši 192 Kč za kalendářní měsíc za každý m² kancelářských prostor v Dotčené budově, o který je ponížena Výchozí hodnota, kdy náhrada však v každém případě náleží nejvíce za tolik m², které odpovídají Relevantní ploše.
- 4.3.4 Dotčený vlastník je povinen v dobré víře vyvíjet rozumně očekávatelné úsilí k tomu, aby zajistil standardní obsazenost Dotčené budovy nájemci. Pro vyloučení pochybností platí, že Dotčený vlastník není povinen Seznam NS za každý měsíc předkládat opakovaně. Přesáhne-li však rozsah pronajatých kancelářských prostor Výchozí hodnotu, resp. nastane-li změna v obsazenosti Dotčené budovy mající vliv na výši kompenzace, je Dotčený vlastník povinen o této skutečnosti Stavebníka informovat bez zbytečného odkladu a vznést v této souvislosti nový požadavek na kompenzaci ve smyslu bodu 4.3.6 této Smlouvy níže (resp. tento původní požadavek aktualizovat).
- 4.3.5 Nárok na kompenzaci Dotčenému vlastníkovu při splnění uvedených podmínek přísluší po celé období realizace stavebních prací na Stavbě, tj. ode dne zahájení realizace stavebních prací (vč. přípravných prací) do dne jejich ukončení (vč. prací souvisejících s vyklizením staveniště), tj. do okamžiku, kdy ve vztahu k Dotčené budově pomine působení veškerých Negativních vlivů spojených s realizací stavebních prací Stavby, Stavba bude dokončena a předána, bude ukončen Zábor a současně nebude docházet k pohybu a práci stavební techniky v oblasti realizace Stavby (dále jen „**Doba realizace Stavby**“).
- 4.3.6 Požadavek kompenzace ušlého nájemného a ušlých servisních poplatků a její výši (v návaznosti na bod 4.3.3 a čl. 8.2) Dotčený vlastník písemně oznámí a doloží Stavebníkovi do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který má být kompenzace hrazena. Bude-li však nárok na kompenzaci ve stanovené lhůtě včetně jeho výše Dotčeným vlastníkem písemně oznámen s výhradou doplnění dokladů osvědčujících jeho oprávněnost ve lhůtě nejvíce dalších 15 kalendářních dní, považuje se povinnost dle tohoto ustanovení za splněnou s tím, že případné navazující lhůty jsou počítány ode dne řádného doložení nároku. Pro doložení požadavku kompenzace a její výše ve smyslu předchozích vět budou dále platit následující pravidla:
 - 4.3.6.1 V případě ukončení nájemných smluv postačí vedle kopie původní nájemní smlouvy včetně všech jejích dodatků (výlučně v rozsahu relevantních ustanovení) pro doložení vzniku nároku na kompenzaci též předložení písemné výpovědi a/nebo dohody o ukončení nájmu a/nebo jiného dokumentu o ukončení nebo vedoucího k ukončení nájemní smlouvy, v nichž je jako důvod ukončení uveden jakýkoliv Negativní vliv a/nebo jiná okolnost související s realizací

stavebních prací Stavby.

- 4.3.6.2 Předložení podkladů dle předchozího bodu 4.3.6.1 bude postačujícím dokladem pro kompenzaci ušlého nájemného a servisních poplatků pro celé období Doby realizace Stavby následující po ukončení příslušné nájemní smlouvy. Tedy pro účely kompenzace bude vycházeno z toho, že nájem podle takové smlouvy by jinak trval po celou Dobu realizace Stavby.
- 4.3.6.3 V případech dle bodu 4.3.2 odst. (ii) a/nebo (iii) postačí pro doložení vzniku nároku na kompenzaci též předložení jakéhokoli písemného vyjádření (též formou e-mailu) stávajícího nájemce, z něhož bude jako důvod neprodloužení nájmu, popř. neuzavření nového nájmu, plynout jakýkoliv Negativní vliv a/nebo jiná okolnost související s realizací stavebních prací Stavby.
- 4.3.6.4 Předložení podkladů dle předchozího bodu 4.3.6.3 bude postačujícím dokladem pro kompenzaci ušlého nájemného a servisních poplatků pro celé období Doby realizace Stavby následující po neuzavření, resp. neprodloužení nájemní smlouvy. Tedy pro účely kompenzace bude vycházeno z toho, že nájem podle takové smlouvy by trval po celou Dobu realizace Stavby.
- 4.3.7 Stavebník je povinen Dotčeným vlastníkem vznesený požadavek na kompenzaci ve lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne, kdy mu požadavek dle bodu 4.3.6 dojde, prověřit z hlediska naplnění podmínek pro vznik tohoto nároku a v téže lhůtě o výsledku prověření písemně vyrozumět Dotčeného vlastníka. Neučiní-li tak, je povinen Dotčenému vlastníku uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a Dotčený vlastník je oprávněn se se svým nárokem obrátit na soud. V případě nesplnění podmínek pro vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci podle tohoto článku 4.3 je však Stavebník oprávněn uplatněný nárok na kompenzaci písemně odmítnout. Je-li možné nedostatek vzneseného požadavku na kompenzaci odstranit, vyzve Stavebník k odstranění nedostatků ve lhůtě, která nebude kratší než pět (5) dnů ode dne doručení výzvy Dotčenému vlastníku, kdy po následném vznesení upraveného či doplněného požadavku bude Stavebník postupovat v souladu s první větou tohoto ustanovení. Pro vyloučení pochybností se výslovně ujednává, že vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci má svůj právní základ v této Smlouvě a není podmíněn odsouhlasením ze strany Stavebníka na základě jeho prověření a výsledek prověření tak nemá vliv na vznik povinnosti Stavebníka hradit požadované kompenzace v termínech stanovených touto Smlouvou, bude-li požadavek na hrazení kompenzace vznesen oprávněně v souladu s touto Smlouvou.
- 4.3.8 Od náhrady za prokázané skutečně ušlé nájemné z pronajatých kanceláří, ke kterému došlo v souvislosti s realizovanými stavebními pracemi na Stavbě bude odečtena částka odpovídající hodnotě nájemného a servisních poplatků za pronajímatelné plochy kanceláří Dotčené budovy, ve vztahu k nimž Stavebník zprostředkoval Dotčenému vlastníku zájemce o uzavření nájemní smlouvy se srovnatelnou nebo vyšší částkou nájemného a servisních poplatků, avšak Dotčený vlastník s takovým zájemcem odmítl o uzavření nájemní smlouvy bez vážného důvodu jednat.
- 4.3.9 Kompenzace ujednané podle tohoto článku 4.3 této Smlouvy je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníku do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy mu požadavek na kompenzaci dle bodu 4.3.6 dojde (ledaže takový požadavek není oprávněný, kdy v takovém případě se počátek lhůty posouvá na datum dojití upraveného či doplněného požadavku). Do doby uplynutí lhůty dle předchozí věty je Stavebník povinen uhradit veškeré pravidelné měsíční kompenzace, na které Dotčenému vlastníku do jejího uplynutí vznikl nárok. Další pravidelné platby kompenzace (tj. ušlé nájemné za další měsíce ve smyslu článku 4.3) plynoucí ze vzneseného požadavku bude Stavebník povinen hradit vždy do dvacátého (20.) kalendářního dne

kalendářního měsíce, za který je kompenzace hrazena.

4.4 Slevy z nájmu

S přihlédnutím ke skutečnostem popsaným v článku 4.1 této Smlouvy se Smluvní strany dále dohodly, že Dotčený vlastník bude oprávněn poskytnout nájemcům prostor v Dotčené budově slevu z nájemného hrazeného podle nájemní smlouvy uzavřené mezi takovým nájemcem a Dotčeným vlastníkem (nebo jejich právními předchůdci). Stavebník se v této souvislosti zavazuje poskytnout Dotčenému vlastníkově kompenzaci ve výši 30 % (slovy: třicet procent) nájemného a servisních poplatků ve vztahu ke každému nájemci za každý kalendářní měsíc za předpokladu, že bude příslušnému nájemci sleva poskytnuta minimálně v uvedené výši, potažmo v nižší výši, kdy se v takovém případě účast Stavebníka přiměřeně snižuje.

4.4.1 Kompenzace bude hrazena po celou dobu realizace Stavby.

4.4.2 Požadavek celkové kompenzace slevy z nájmu a servisních poplatků a její výši Dotčený vlastník písemně oznámí a doloží Stavebníkovi do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který má být kompenzace hrazena. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Dotčený vlastník je povinen oznamovat Stavebníkovi jakoukoli změnu

ve struktuře poskytovaných slev nájemcům a vznést v této souvislosti nový požadavek na kompenzaci ve smyslu tohoto bodu této Smlouvy (resp. původní požadavek aktualizovat).

4.4.2.1 Pro doložení vzniku nároku na kompenzaci je třeba ze strany Dotčeného vlastníka předložit doklad o poskytnutí slevy konkrétním nájemcům. Postačujícím dokladem je v tomto ohledu v kombinaci s kopií relevantních ustanovení nájemních smluv, jichž se poskytovaná sleva bude týkat, zejména jakákoliv dohoda o poskytnutí slevy z nájmu nebo jednostranné oznámení nájemce o uplatnění slevy z nájmu, a to vždy na dobu uvedenou v takové dohodě nebo oznámení.

4.4.3 Stavebník je povinen Dotčeným vlastníkem vznesený požadavek na kompenzaci ve lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne, kdy mu požadavek dle bodu 4.4.2 dojde, prověřit z hlediska naplnění podmínek pro vznik tohoto nároku a v téže lhůtě o výsledku prověření písemně vyrozumět Dotčeného vlastníka. Neučiní-li tak, je povinen Dotčenému vlastníkově uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a Dotčený vlastník je oprávněn se se svým nárokem obrátit na soud. V případě nesplnění podmínek pro vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci podle tohoto článku 4.4 je však Stavebník oprávněn uplatněný nárok na kompenzaci písemně odmítnout. Je-li možné nedostatek vzneseného požadavku na kompenzaci odstranit, vyzve Stavebník k odstranění nedostatků ve lhůtě, která nebude kratší než pět (5) dnů ode dne doručení výzvy Dotčenému vlastníkově, kdy po následném vznesení upraveného či doplněného požadavku bude Stavebník postupovat v souladu s první větou tohoto ustanovení. Pro vyloučení pochybností se výslovně ujednává, že vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci má svůj právní základ v této Smlouvě a není podmíněn odsouhlasením ze strany Stavebníka na základě jeho prověření a výsledek prověření tak nemá vliv na vznik povinnosti Stavebníka hradit požadované kompenzace v termínech stanovených touto Smlouvou, bude-li požadavek na hrazení kompenzace vznesen oprávněně v souladu s touto Smlouvou.

4.4.4 Kompenzace ujednané podle tohoto článku 4.4 této Smlouvy je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkově do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy mu požadavek na kompenzaci dle bodu 4.4.2 dojde (ledaže takový požadavek není oprávněný, kdy v takovém případě se počátek lhůty posouvá na datum dojití upraveného či doplněného požadavku). Do doby uplynutí lhůty dle předchozí věty je Stavebník povinen uhradit veškeré pravidelné měsíční kompenzace,

na které Dotčenému stavebníkovi do jejího uplynutí vznikl nárok. Další pravidelné platby kompenzace plynoucí ze vzneseného požadavku bude Stavebník povinen hradit vždy do dvacátého kalendářního dne kalendářního měsíce, za který je kompenzace hrazena.

4.5 Zvýšené náklady údržby a vyvolané investice

V souvislosti s realizací stavebních prací Stavby se očekává, že dojde ke zvýšení prašnosti, vibrací a dalších imisí s vlivem na Dotčenou budovu, jakož i k některým dalším omezením s vlivem na provoz Dotčené budovy a v této souvislosti může nastat nezbytnost přijetí organizačních opatření v souvislosti s provozem Dotčené budovy (např. přemístění závor a jiného zařízení, relokace vstupů a navigačních znamení, zvýšená potřeba čištění fasády, oken a prvků Dotčené budovy, zvýšená potřeba čištění / výměny filtrů vzduchotechniky Dotčené budovy, obecné navýšení administrativní zátěže apod.), nezbytnost provedení investic do vybavení Dotčené budovy zejména za účelem její ochrany nebo ochrany osob v ní se nacházejících v souvislosti s realizací Stavby. V souvislosti s těmito vlivy se Smluvní strany dohodly na kompenzaci zvýšených provozních nákladů Dotčené budovy, ke kterým došlo v souvislosti s realizací stavebních prací Stavby tak, že:

- 4.5.1 Dotčený vlastník doručí Stavebníkovi požadavek kompenzace těchto nákladů spolu s doklady těchto nákladů do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který má být kompenzace hrazena. Prodlení s oznámením a doložením požadavku kompenzace však nezpůsobí zánik nároku na kompenzaci, a to ani za již uplynulá období; Dotčený vlastník však nebude pro sebe z takového prodlení vyvozovat další nároky (např. úroky z prodlení, navýšení kompenzace v důsledku zvýšení újemy atp.).
- 4.5.2 Pro doložení požadavku kompenzace a její výše bude postačovat též předložení vyčíslení třetí osoby – správce Dotčené budovy pověřeného Dotčeným vlastníkem nebo jiné osoby poskytující služby technického, servisního nebo jiného managementu Dotčené budovy – které bude obsahovat přehled vícenákladů vynaložených v souvislosti s realizací stavebních prací Stavby. Pro doložení požadavku kompenzace realizací Stavby vyvolaných investic postačí předložení účetních nebo jiných obdobných dokladů za realizaci takových investic.
- 4.5.3 Kompenzaci dle tohoto bodu bude Dotčený vlastník povinen uhradit Stavebníkovi vždy nejpozději do šedesáti (60) kalendářních dnů ode dne, kdy mu požadavek na její úhradu dle bodu 4.5.1 dojde.
- 4.5.4 Stavebník je povinen Dotčeným vlastníkem vznesený požadavek na kompenzaci prověřit ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu požadavek dle bodu 4.5.1 dojde, a v téže lhůtě o výsledku prověření písemně vyrozumět Dotčeného vlastníka. Neučiní-li tak, je povinen Dotčenému vlastníkovi uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a Dotčený vlastník je oprávněn se se svým nárokem obrátit na soud. V případě nesplnění podmínek pro vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci podle tohoto článku 4.4.4 je však Stavebník oprávněn uplatněný nárok na kompenzaci písemně odmítnout. Je-li možné nedostatek vzneseného požadavku na kompenzaci odstranit, vyzve Stavebník k odstranění nedostatků ve lhůtě, která nebude kratší než pět (5) dnů ode dne doručení výzvy Dotčenému vlastníkovi, kdy po následném vznesení upraveného či doplněného požadavku bude Stavebník postupovat v souladu s první větou tohoto ustanovení. Pro vyloučení pochybností se výslovně ujednává, že vznik nároku Dotčeného vlastníka na kompenzaci má svůj právní základ v této Smlouvě a není podmíněn odsouhlasením ze strany Stavebníka na základě jeho prověření a výsledek prověření tak nemá vliv na vznik povinnosti Stavebníka hradit požadované kompenzace v termínech stanovených touto Smlouvou, bude-li požadavek na hrazení kompenzace vznesen oprávněně v souladu s touto Smlouvou.

- 4.5.5 Pro vyloučení pochybností se dále výslovně sjednává, že žádným ujednáním této Smlouvy není vyloučen ani jinak dotčen či omezen (ať lhůtou pro jeho uplatnění nebo jinak) nárok Dotčeného vlastníka na náhradu škody způsobené Stavebníkem v rozsahu stanoveném právními předpisy. Kompenzace skutečně uhrazené (tj. nikoliv pouze sjednané) Stavebníkem Dotčenému vlastníku na podkladě této Smlouvy se však na způsobenou škodu započítávají a Dotčený vlastník není oprávněn žádnou náhradu škody žádat dvakrát.

Článek 5

Povinnosti Dotčeného vlastníka

- 5.1 Dotčený vlastník se zavazuje poskytnout Stavebníkovi veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby mohla být Stavba bez zbytečných průtahů povolena, zahájena a dokončena. Dotčený vlastník se zavazuje zejména, nikoliv však výlučně, poskytnout potřebné souhlasy s umístěním Stavby v Územním řízení, jakož i poskytnout další souhlasy v navazujících řízeních vedených příslušným stavebním úřadem či jinými orgány veřejné správy v souvislosti s povolováním realizace a užívání Stavby, popřípadě uzavřít se Stavebníkem dohodu, jejímž obsahem bude vyjádření souhlasu Dotčeného vlastníka, to vše za předpokladu, že projekt Stavby a jeho realizace budou svými parametry odpovídat projektové dokumentaci a dalším podmínkám Stavby, s nimiž byl Dotčený vlastník před uzavřením této Smlouvy výslovně prokazatelně seznámen, a které jsou souhrnně uloženy na datovém nosiči, jehož předání si strany potvrdily formou předávacího protokolu před podpisem této Smlouvy (dále jen „**Známé podmínky**“).
- 5.2 Za předpokladu, že bude Stavba realizována, resp. žádost o vydání jakéhokoliv správního aktu podána v souladu se Známými podmínkami, je Dotčený vlastník povinen zdržet se veškerého jednání, které by mohlo ohrozit, zmařit či způsobit průtahy v realizaci Stavby, zejména, nikoliv však výlučně, je Dotčený vlastník povinen zdržet se následujících jednání:
- a) podávání námitek či připomínek v Územním řízení
 - b) podávání námitek, připomínek či jiných protestních úkonů v řízeních navazujících na Územní řízení, jakož i případných jiných souvisejících řízeních vedených orgány veřejné správy v souvislosti s povolováním realizace či užívání Stavby.
- 5.3 V případě porušení povinností dle odst. 5.2. ze strany Dotčeného vlastníka nebo v případě porušení povinnosti Dotčeného vlastníka poskytnout Stavebníkovi souhlas s realizací stavebních prací Stavby nezbytný pro Územní řízení nebo řízení na něj navazující v přiměřené lhůtě, nejméně však ve lhůtě 30 kalendářních dní ode dne, kdy si Stavebník takový souhlas vyžádá, je tento povinen Stavebníkovi zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu Stavebníka ve lhůtě 10 dnů od doručení výzvy Dotčenému vlastníku. V souvislosti s takovým porušením dále vzniká na straně Stavebníka právo od této Smlouvy odstoupit.
- 5.4 Pro vyloučení pochybností se výslovně určuje, že porušením povinností dle odst. 5.1 nebo 5.2 nebo 5.3 ze strany Dotčeného vlastníka není, jestliže tento odepře jakékoliv poskytnutí součinnosti Stavebníkovi nebo uplatní postupy potenciálně ohrožující, mařící nebo protahující realizaci Stavby ve smyslu odst. 5.2 z důvodu, že povolovaná Stavba a/nebo projektová dokumentace, která je podkladem pro povolovanou Stavbu a/nebo změnu stavby před dokončením a/nebo faktický postup při realizaci Stavby jsou nebo budou v rozporu se Známými podmínkami. Dotčený vlastník svůj souhlas s realizací Stavby vyslovil na podkladě seznámení se Známými podmínkami ve smyslu odst. 5.1, a proto budou-li součástí Stavby též prvky, které nebyly zahrnuty mezi Známými podmínkami, platí, že takové prvky jsou v rozporu se Známými podmínkami.
- 5.5 V případě, že si realizace Stavby vyžádá změny oproti Známým podmínkám, je Stavebník povinen

o takových změnách Dotčeného vlastníka bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dní ode dne zjištění potřeby provedení takových změn, písemně vyrozumět. V případě, že Dotčený vlastník takové změny písemně výslovně odsouhlasí, považují se i takové změněné a oznámené podmínky pro účely této Smlouvy za Známé podmínky. Případné neudělení souhlasu musí být vždy rozumně odůvodněno. Nevyjádří-li se Dotčený vlastník do dvaceti (20) pracovních dnů, má se za to, že se změnou oproti Známým podmínkám souhlasí.

- 5.6 Pro vyloučení pochybností se výslovně sjednává, že porušením povinností Dotčeného vlastníka podle této Smlouvy dále též nejsou námitky ze dne 17. 10. 2023 podané Dotčeným vlastníkem v Územním řízení. S výhradou bodů řešených výslovně touto Smlouvou je proto Dotčený vlastník zejména oprávněn trvat na námitkách jím v rámci Územního řízení podaných před uzavřením této Smlouvy a Smluvní strany se i po uzavření této Smlouvy zavazují v dobré víře jednat o způsobu jejich řešení (nedošlo-li k jejich řešení uzavřením této Smlouvy jako takové), přičemž tato okolnost sama o sobě nepředstavuje porušení povinností Dotčeného vlastníka stanovených v odst. 5.2 této Smlouvy.

Článek 6

Povinnosti Stavebníka

- 6.1 Ke dni zahájení stavebních prací na realizaci Stavby bude Stavebníkem na jeho náklady provedena pasportizace Dotčené budovy, a to v následujícím rozsahu:

1. Technická zpráva

- technická zpráva dokumentující stav jednotlivých konstrukcí budov, zařídění dle druhů rizik a časový výhled nutných oprav, popis druhu vytápění, stavu vnitřní kanalizace, stavu vnitřní elektroinstalace, stav rozvodů vodovodního potrubí; technická zpráva bude zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 499/2006 Sb., vyhláška o dokumentaci stavby;

2. Fotodokumentace

- fotografie všech vnitřních a vnějších prostor a technologických zařízení budov.

Pasportizace bude provedena jak v digitální formě, tak tištěné podobě, přičemž výstupy pasportizace obdrží každá ze Smluvních stran po jednom vyhotovení (1x v tištěné verzi a 1x v elektronickém formátu pdf na datovém nosiči). Smluvní strany se zavazují výsledek pasportizace oboustranně odsouhlasit formou předávacího protokolu.

Vznesené nároky ve věci zvýšených nákladů či vícenákladů dle odst. 4.5 této Smlouvy budou posouzeny vždy s ohledem na tuto pasportizaci.

- 6.2 Za účelem minimalizace dopadů realizace stavebních prací Stavby na Dotčenou budovu se Stavebník zavazuje, že zajistí dle potřeby mimořádné mytí oken a fasády na Dotčené budově, a to na své náklady.
- 6.3 Stavebník se zavazuje, že při provádění Stavby bude co nejvíce šetřit práva Dotčeného vlastníka, a to mimo jiné tak, že zajistí, aby nedocházelo k jakýmkoliv výpadkům médií (jejich dodávek) do Dotčené budovy. Bude-li však výpadek médií v Dotčené budově pro úspěšnou realizaci Stavby nevyhnutelně nezbytný, je Stavebník povinen potřebu plánovaného výpadku oznámit Dotčenému vlastníku nejmeně deset (10) pracovních dní předem a přesný rozsah trvání výpadku s Dotčeným vlastníkem odsouhlasit. Délka výpadku médií nesmí v žádném případě přesáhnout 6 hodin po sobě jdoucích. V případě, že ze strany Stavebníka dojde k porušení povinnosti podle tohoto odstavce 6.3 této Smlouvy, tj. dojde-li k výpadku jakýchkoliv médií v Dotčené budově v příčinné souvislosti s prováděním stavebních prací na Stávbě, aniž by došlo předem k odsouhlasení termínu a podmínek výpadku v souladu s tímto odstavcem, zavazuje se Stavebník

uhradit Dotčenému vlastníkovu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každou započatou hodinu takového neplánovaného výpadku, nejvýše však vždy částku ve výši 150.000 Kč za kalendářní den. Ujednáním o smluvní pokutě dle předchozí věty přitom není dotčeno právo Dotčeného vlastníka na náhradu škody, a to ani v rozsahu uhrazené smluvní pokuty.

- 6.4 Stavebník je povinen nejpozději 15 pracovních dnů před zahájením realizace Stavby předložit pojistnou smlouvu, jejíž limit pojistného plnění bude činit minimálně výši 200.000.000 Kč a bude pokrývat případné vzniklé škody přičitatelné Stavebníkovi způsobené při realizaci Stavby. Stavebník je povinen zajistit udržení pojištění bez podstatných změn po celou dobu trvání této Smlouvy. Stavebník odškodní Dotčeného vlastníka za veškeré újmy, které Dotčenému vlastníkovu vzniknou v souvislosti s realizací Stavby a které budou způsobeny Stavebníkem a/nebo, nesplní-li svoji povinnost dle následujícího odstavce 6.5, též zhotovitelem stavebních prací Stavby, a to i takové újmy, které nejsou touto Smlouvou předpokládány.
- 6.5 Stavebník je povinen nejpozději 15 pracovních dnů před zahájením realizace Stavby (včetně přípravných prací) předložit Dotčenému vlastníkovu pojistnou smlouvu zhotovitele Stavby, kterou je sjednáno pojištění odpovědnosti za škody způsobené při realizaci Stavby třetím osobám s limitem pojistného plnění minimálně ve výši 1.000.000.000 Kč. Stavebník odpovídá za to, že pojistná smlouva zhotovitele Stavby bude platná po celou dobu realizace stavebních prací na Stavbě.
- 6.6 Stavebník je povinen postupovat v souvislosti s realizací Stavby tak, aby byl zajištěn kontinuální a bezpečný provoz Dotčené budovy po celou dobu realizace Stavby, a to včetně respektování požárně bezpečnostního řešení Dotčené budovy.
- 6.7 Stavebník dále zajistí, že Záborem nepostižené parkoviště u Dotčené budovy a další plochy nad rámec Zabraných ploch budou po celou dobu realizace Stavby dosažitelné všemi motorovými vozidly i pěší cestou v souladu s veřejnoprávními předpisy v rozsahu stejném nebo srovnatelném jako v době před zahájením Stavby. V případě porušení povinnosti dle předchozí věty je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovu za každý započatý den takového porušení smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč.
- 6.8 Stavebník bude Dotčeného vlastníka řádně a včas průběžně písemně informovat o harmonogramu provádění prací na Stavbě a jeho případných změnách. V této souvislosti je Stavebník povinen oznámit Dotčenému vlastníkovu vždy alespoň jeden (1) měsíc předem (i) zahájení realizace Stavby, (ii) ukončení realizace Stavby a její kolaudaci, (iii) provádění prací na Stavbě spojené se zvýšenou hlučností, vibracemi nebo jinými formami imisí (zejména provádění bouracích a výkopových prací). V případě porušení povinnosti dle předchozí věty je Stavebník povinen uhradit Dotčenému vlastníkovu za každý takový případ porušení smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč, a to za každý den, o který nebyla dodržena lhůta uvedená v tomto odstavci 6.8.

Článek 7

Komunikace stran

- 7.1 Veškerá komunikace mezi účastníky této Smlouvy bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob, pověřených zaměstnanců nebo statutárních orgánů, popřípadě členů statutárních orgánů Smluvních stran. Oprávněné osoby jsou:

- na straně Stavebníka: [REDACTED]
[REDACTED]

- na straně Dotčeného vlastníka: [REDAKCE]
[REDAKCE] a případné další osoby, které Dotčený vlastník, resp. [REDAKCE], jako oprávněné osoby označí.
- 7.2 Kontaktní osoby nejsou oprávněny ke změnám ani k ukončení Smlouvy, ani k promíjení nebo uznávání dluhů. Zajišťují vzájemnou komunikaci mezi Smluvními stranami, zejména ve věcech týkajících se posuzování případných nároků. Smluvní strany mohou kontaktní osoby kdykoliv změnit nebo jejich okruh rozšířit, a to jednostranným písemným oznámením adresovaným druhé Smluvní straně. Oznámení je vůči Smluvní straně účinné okamžikem, kdy jí bylo doručeno.
- 7.3 Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech okolnostech, které mají nebo by mohly mít vliv na plnění práv a povinností podle této Smlouvy a které jsou významné pro realizaci Stavby.
- 7.4 Smluvní strany se zavazují reagovat na vzájemné dotazy k otázkám realizace Stavby bez zbytečného odkladu, nejpozději vždy do pěti (5) pracovních dní ode dne, kdy dotaz druhé ze Smluvních stran obdrží. Stavebník se dále zavazuje informovat Dotčeného vlastníka o všech významných milnících stavby bez zbytečného odkladu poté, co o nich nabude vědomost, zejména o jakýchkoliv významnějších odchylkách od předpokládaného harmonogramu tvořícího přílohu č. 2 této Smlouvy.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Povinnosti Dotčeného vlastníka dle této Smlouvy zůstávají zachovány i v případě, že dojde ke změně Projektové dokumentace a navazujících dokumentací k záměru Stavby ve vztahu k takové části Stavby, která nebude mít žádný vliv na Dotčené nemovité věci.
- 8.2 Výše kompenzací uvedených v této Smlouvě byla stanovena s přihlédnutím k výším nájemného a jiných příjmů, popř. nákladů Dotčeného vlastníka, které mají být dle této Smlouvy přímo či nepřímo kompenzovány, ke dni uzavření této Smlouvy. S přihlédnutím k uvedenému se Smluvní strany dohodly, že tam, kde tato Smlouva stanovuje výši kompenzace (nebo základ pro její výpočet) konkrétní částkou (zejm. body 3.3.5, 4.3.3) (dále jen „**Výchozí částky kompenzace**“) jsou tyto částky stanoveny v cenové relaci pro rok 2024. Počínaje dnem 1. ledna 2025 (včetně) se proto budou Výchozí částky kompenzace automaticky každoročně s účinností k 1. lednu příslušného kalendářního roku zvyšovat o meziroční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok (dále jen „**Index**“). Dotčený vlastník oznámí zvýšení kompenzace Stavebníkovi do tří měsíců poté, co bude Index za příslušný kalendářní rok zveřejněn. Poté, co Dotčený vlastník oznámí Stavebníkovi takové zvýšení, vznikne Dotčenému vlastníkovi nárok na rozdíl mezi kompenzacemi, které již měl Stavebník v průběhu daného kalendářního roku povinnost hradit dle původních Výchozích částek kompenzace, a kompenzacemi, které by měl Stavebník od 1. ledna příslušného roku hradit při zohlednění úpravy Výchozích částek kompenzace podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již vznikla povinnost kompenzace hradit bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je Stavebník povinen uhradit do šedesáti (60) dnů ode dne doručení takového oznámení. Pro výpočet dalších kompenzací se Výchozí částky kompenzace již použijí v takto indexované výši. V případě, že Dotčený vlastník nedodrží postup dle tohoto odst., není mu Stavebník povinen částku odpovídající rozdílu uhradit.
- 8.3 V případě, že jsou Výchozí částky kompenzace stanoveny za období kalendářního měsíce, avšak povinnost Stavebníka hradit kompenzaci nebude trvat po dobu celého měsíce a/nebo bude z jiného důvodu třeba určit výši kompenzace v konkrétním kalendářním měsíci podle počtu dnů,

bude výše denní kompenzace vypočtena z takové Výchozí částky kompenzace za předpokladu třiceti (30) kalendářních dnů v měsíci.

- 8.4 Veškeré platby dle této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny hradit na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, neoznámí-li příslušná Smluvní strana písemně změnu bankovního účtu prostřednictvím datové zprávy (datové schránky) adresované druhé ze Smluvních stran. Smluvní strany se v této souvislosti zavazují ponechat zpřístupněnou svoji datovou schránku pro přijímání poštovních datových zpráv.
- 8.5 Pro účely okamžiku vzniku povinnosti hradit kompenzace se výslovně sjednává, že dnem zahájení realizace stavebních prací bude v případě pochybností nejpozději den zahájení Záboru (čl. 3.2 této Smlouvy).
- 8.6 Pro vyloučení pochybností se za relevantní nájemní smlouvy pro účely této Smlouvy považují i takové nájemní smlouvy, které sice nebyly uzavřeny Dotčeným vlastníkem, ale u nichž ve vztahu k nájemním vztahům jimi založeným vystupuje Dotčený vlastník jako pronajímatel (např. v důsledku postoupení či právního nástupnictví).
- 8.7 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem obou Smluvních stran, a to formou písemných číslovaných dodatků.
- 8.8 Není-li výslovně ujednáno jinak, pak ujednáním o smluvních pokutách v této Smlouvě není dotčeno právo Smluvní strany, v jejíž prospěch je smluvní pokuta sjednána, na náhradu škody způsobené porušením smluvní pokutou utvrzené povinnosti v rozsahu, v jakém taková škoda přesahuje uhrazenou smluvní pokutu, a smluvní pokuty jsou splatné na výzvu oprávněné Smluvní strany, do deseti (10) kalendářních dní ode dne dojití výzvy druhé (povinné) Smluvní straně.
- 8.9 Práva a povinnosti plynoucí z této Smlouvy jsou závazná i pro případné nástupce Smluvních stran.
- 8.10 Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů uveřejněna v registru smluv. Samotné uveřejnění provede Stavebník.
- 8.11 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou ze Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.12 Pro vyloučení všech pochybností se na tomto místě výslovně uvádí, že pokud je v textu Smlouvy pro určité jednání požadována písemná forma, je tento požadavek splněn i při využití komunikace prostřednictvím datové schránky či e-mailu.
- 8.13 Tato Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě písemné formy.
- 8.14 Smluvní strany této Smlouvy prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísni za jednostranně nevýhodných podmínek.

V Praze dne

V Praze dne

Za **Stavebníka**

 
09.12.2024 08:58
Podepsáno elektronicky

Jméno: Bc. Jiří Svoboda, MBA

Funkce: generální ředitel

Za **Dotčeného vlastníka**

 Digitálně podepsal
Datum: 2025.01.06
14:13:50 +01'00'

Jméno: Ing. Libor Šparlinek

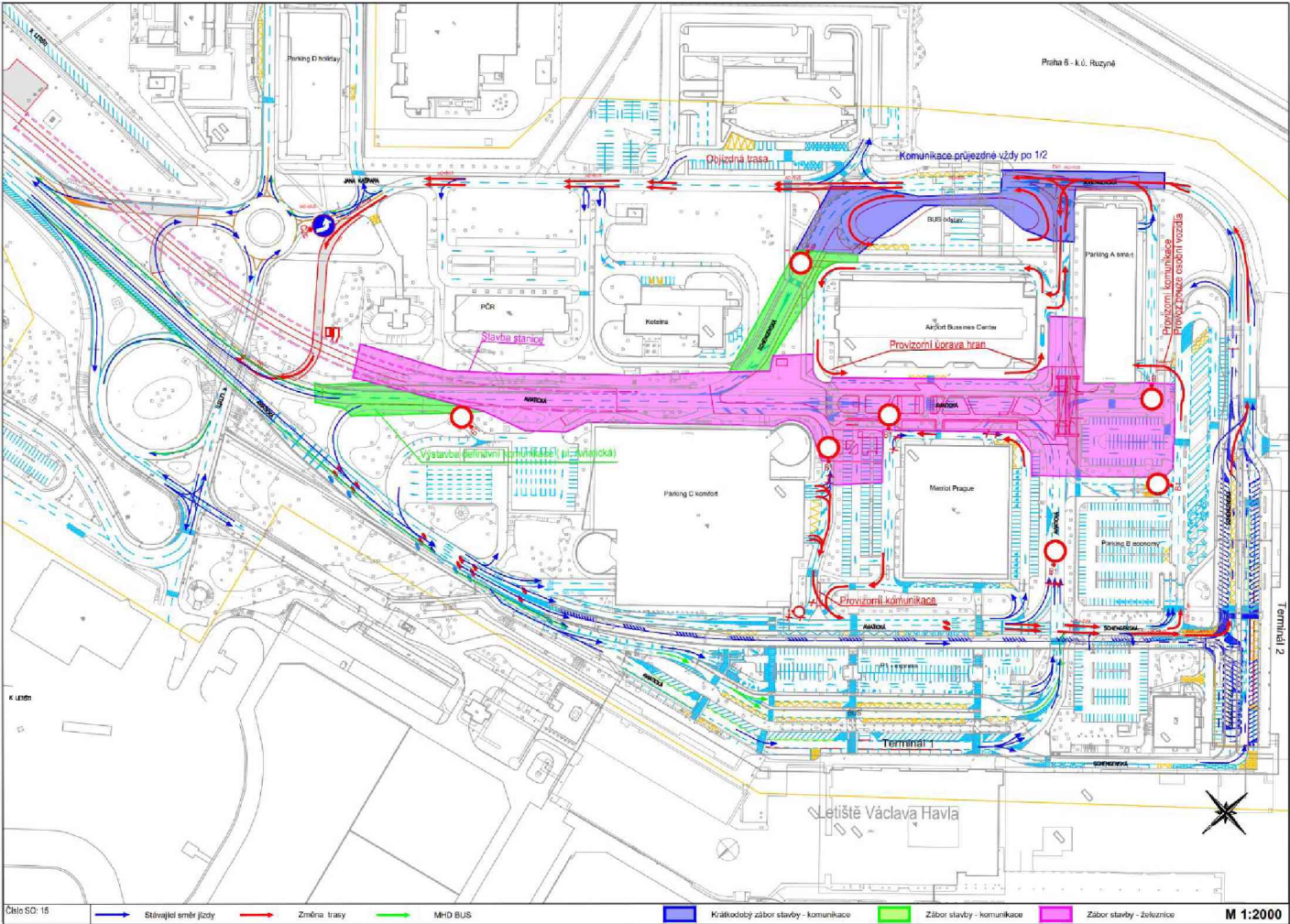
Funkce: jednatel

 Digitálně podepsal
Datum: 2025.01.06
10:20:12 +01'00'

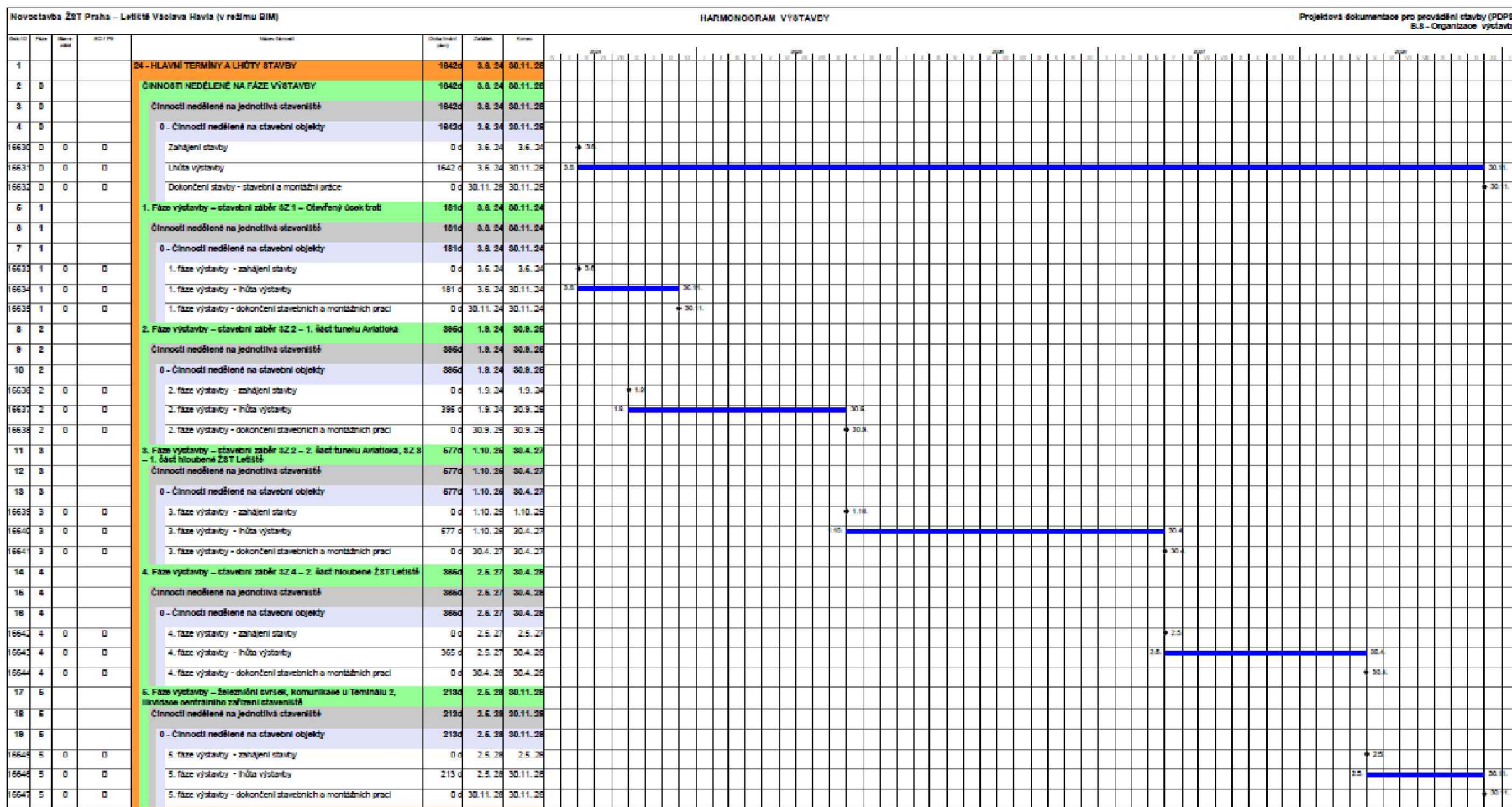
Jméno: Mgr. Pavel Drabina

Funkce: jednatel

Příloha č. 1 – zakres ploch možného Záboru



Revize:	Datum:	Popis změny:	Provedl:
Název stavby/akce:	NOVOSTAVBA ŽST PRAHA-LETIŠTĚ VH (v režimu BIM)		S-kód: 9632100039
Název části:	Stavbní část		Znak: 08131
Název objektu:	Dopravní inženýrské opatření		Číslo objektu:
Název přílohy:	Stavba D10 3. fáze - st. Praha Letiště Václava Havla (2. 3. prov. mosty, 2. město)		Zpracovatel přílohy:
Název přílohy:	Výstavba stanic - železniční a dlešních komunikací (ulice Aviatická)		Ing. Petr Vagařík
Kraj:	Katastrální území:	TUDU:	Čísle přílohy:
Hlavní město Praha	Bořovně (1750/10)	0100402, 0100403	
Dokumentace:			
Stupeň dokumentace:	Datum zpracování:	Formát:	Měřítko:
DSP	31.5.2022	3 x A4	1 : 2000
Š-kód:	Stavba inženýrské části:	Číslo:	Provedl:
5 6 3 2 1 0 0 0 3 5	0 5 P X	6 1 0 X X	X X X X X X X X X X
ICD: 08131 01 00	8 10 00 00 00 00	000	2 1 0 4 1 P 0 1
			Skartovací znak: V20/2043

Příloha č. 2 – Orientační harmonogram Stavby (Jde o tzv. „plovoucí harmonogram“, tj. zahájení stavby může být posunuto)

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 5021807

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 3e6b7809-d810-48ff-8584-a19237a3a428

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu [REDACTED])

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 23.10.2024 13:31:37

Hash komponenty: 6278faa855e6025bab9a9efb9e85d21aaf94e4d8c30db4249c655c3fa3838c90

Hashovací funkce: sha256Hex



20a99360-34b7-4e48-8ca5-a641e185a9ab