

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

o řešení a vypořádání některých vzájemných vztahů
v souvislosti s rekonstrukcí budovy č. p. 2086, k.ú. Nové Město

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany:

Hybernská Invest s.r.o.

se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 174 17 180

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 371391

(dále jen „**Stavebník**“)

a

České dráhy, a.s.

se sídlem nábr. L. Svobody 1222, 110 00 Nové Město

IČO: 709 94 226

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 8039

(dále jen „**ČD**“)

(společně jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“).

PREAMBULE

(A) Stavebník je vlastníkem následujících nemovitostí, ve kterých se dříve nacházelo depo České pošty, s.p., IČO: 47114983 (dále jen „**Česká pošta**“):

- pozemku parc. č. 2534/2 (*zastavěná plocha a nádvoří*) o výměře 1180 m², jehož součástí je budova č. p. 2086 (*stavba občanského vybavení*) (dále jen „**Budova ČP**“)
- pozemku parc. č. 2537/85 (*zastavěná plocha a nádvoří*) o výměře 452 m², jehož součástí je budova bez č.p. / č.ev. (*stavba občanského vybavení*)

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Nové Město, na LV č. 8168 (společně dále jen „**Nemovitosti ČP**“).

(B) Společnost ČD je vlastníkem následujících nemovitostí, které s Nemovitostmi ČP přímo sousedí:

- pozemku parc. č. 2534/1 (*zastavěná plocha a nádvoří*) o výměře 3729 m², jehož součástí je budova bez č.p. / č.ev. (*stavba pro dopravu*) (dále jen „**Budova ČD**“, spolu s Budovou ČD pak také jen jako „**Budovy**“ a samostatně jako „**Budova**“))
- pozemku parc. č. 2537/1 (*ostatní plocha*) o výměře 43722 m²

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Nové Město, na LV č. 3104 (společně dále jen „**Nemovitosti ČD**“).

(C) Stavebník hodlá provést rekonstrukci a revitalizaci Nemovitostí ČP (dále jen „**Projekt**“). Bližší popis tohoto Projektu je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

(D) Smluvní strany mají zájem na tom, aby došlo k vypořádání vzájemných majetkoprávních vztahů, které ve vztahu k výše uvedeným nemovitostem existují na základě historických dohod popsanych níže.

(E) S ohledem na výše uvedené se smluvní strany dohodly na uzavření této smlouvy.

I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Smluvní strany potvrzují, že současné vymezení vnitřních prostor v Budově ČP a Budově ČD je atypické, když část vnitřních prostor Budovy ČP je přístupná z Budovy ČD (tyto části jsou v užívání společnosti ČD) a část vnitřních prostor Budovy ČD je přístupná z Budovy ČP (tyto části jsou v užívání Stavebníka). Smluvní strany se shodují na tom, že tento stav, který je následkem historických dohod mezi společnostmi ČD a Českou poštou, resp. jejich právními předchůdci (dále jen „**Historické dohody**“), je z dnešního pohledu nevyhovující a do budoucna nežádoucí.
- 1.2. Smluvní strany se dohodly, že Stavebník je oprávněn dle této smlouvy provést nápravu stavu popsaného v 1.1 výše tak, že vnitřní prostory Budovy ČP / Budovy ČD budou od sebe stavebně odděleny nad hranicí pozemků, na kterých se tyto budovy nacházejí (dále jen „**Opatření**“), následkem čehož budou vnitřní prostory Budovy ČP přístupné výlučně Stavebníkovi a vnitřní prostory Budovy ČD výlučně ČD.
- 1.3. Touto smlouvou se smluvní strany zavazují navzájem si poskytovat vybranou součinnost v rozsahu specifikovaném touto smlouvou ve vztahu k realizaci Opatření a později Projektu, a to ve fázi projektové přípravy Opatření a posléze Projektu, tj. zejména pro přípravné práce, získání všech potřebných souhlasů, stanovisek a rozhodnutí nezbytných dle obecně závazných právních předpisů pro realizaci Opatření a Projektu.
- 1.4. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně konstatují, že ČD není nad v této smlouvě popsanou vybranou součinnost povinna participovat na realizaci Opatření a Projektu, tj. zejména na provádění veškerých stavebních a jiných prací potřebných k provádění Opatření a Projektu a zrovna tak k dokončení Opatření a Projektu a jejich kolaudace.

II. Projektová příprava a realizace Opatření

- 2.1. Opatření je oprávněn provést Stavebník. Po oznámení Stavebníka, že zahajuje realizaci Opatření, mu vzniká právo Opatření dle této smlouvy provést; ČD provedení Opatření umožní a zavazuje se k tomu Stavebníkovi poskytnout součinnost, jak je popsána v této smlouvě.
- 2.2. Smluvní strany konstatují, že před uzavřením této smlouvy byla vyhotovena projektová dokumentace Opatření, jež je blíže specifikována jako příloha č. 2 této smlouvy (dále jen „**DSP**“). Smluvní strany konstatují, že před uzavřením této smlouvy bylo vydáno stavební povolení „*Stavební úpravy Masarykova nádraží Praha – objekt F*“ ze dne 1. 3. 2024, které nabylo právní moci (dále jen „**Povolení**“).
- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že chybějící dokumentaci provádění stavby (dále jen „**DPS**“) zajistí Stavebník. S ohledem na stupeň podrobnosti DSP, potřebu řešení vymístění technologií dle bodu 2.7 níže a okolnost, že Opatřeními dotčené stavby jsou historickými budovami, u nichž je zvýšená pravděpodobnost potřeby dodatečných úprav DSP, které mohou vyžadovat i změnu Povolení, tj. povolení změny stavby před dokončením (dále jen „**ZSPD**“), konstatují smluvní strany, že nastane-li potřeba úprav DSP, resp. potřeba získání ZSPD, v dobré víře potřebu takových úprav projednají a poskytnou si veškerou nezbytnou součinnost k provedení takových změn dokumentace a ZSPD, přičemž:
 - 2.3.1. Stavebník ponese náklady a zajistí zpracování úprav DPS pro ZSPD, vč. obstarání souvisejících podkladů pro ZSPD;

2.3.2 ČD na základě podkladů obstaraných Stavebníkem dle předchozího bodu obstarají na náklady Stavebníka povolení ZSPD, popřípadě na žádost ČD, obstará povolení ZSPD na své náklady svým jménem Stavebník, popř. povolení ZSPD obstará Stavebník v plné moci v zastoupení ČD;

2.3.3. Stavebník na své náklady zajistí aktualizaci DPS dle upravené DPS a ZSPD.

- 2.4. Po zajištění DPS, a na písemnou výzvu Stavebníka, vyklidí ČD v rozsahu nezbytném pro realizaci Opatření části Budovy ČD dotčené realizací Opatření, které sama užívá a předá je Stavebníkovi k realizaci Opatření. Rozsah vyklizení a zábor prostor bude proveden v rozsahu, který bude specifikován v DPS, nebo který bude dohodnut smluvními stranami, to vše v dohodnutém termínu (dále jen „**Harmonogram**“). Harmonogram bude přednostně stanoven tak, aby Opatření probíhala v prostorách dotčených Budov po co nejkratší dobu. Stavebník bude usilovat o to, aby při záboru byla šetřena práva ČD a stavebně-technické práce realizované v rámci Opatření byly dokončeny v termínech stanovených Harmonogramem, a to včetně obstarání veřejnoprávních souhlasů a povolení potřebných pro jejich užívání (tj. zejména kolaudačních souhlasů). Opatření mohou být Stavebníkem realizována v etapách, zejména ve vazbě na postup zajištění součinnosti třetích osob potřebné pro dočasné či trvalé vymístění jejich technologií dle odst. 2.7 níže a přípravu náhradních prostor pro přesun provozů či technologií ČD.
- 2.5. Stavebník zajistí, aby Opatření byla realizována v souladu s touto smlouvou, DPS a Povolením, resp. ZSPD. Stavebník je v rámci Opatření oprávněn v Budově ČD provádět pouze takové práce, které jsou výslovně specifikovány v DPS, nebo na kterých se smluvní strany dohodnou.
- 2.6. Náklady na projektovou přípravu i realizaci Opatření, včetně nákladů na stavební úpravy spojené s přesunem zaměstnanců ČD do nových prostor popsanych v Příloze č. 2, nese Stavebník.
- 2.7. Smluvní strany konstatují, že z Budovy ČP je pro dosažení účelu Opatření nezbytné vymístit technologie ČD a technologie třetích osob, zejména Správy železnic, s.o. a společnosti ČD - Telematika a.s. které jsou zakreslené a specifikované v příloze č. 3 této smlouvy. Část těchto technologií musí být vymístěna dočasně na dobu provádění Opatření, část trvale, to vše dle specifikace v Příloze č. 2. ČD se zavazuje při vymísťování technologií spolupracovat a poskytnout nezbytnou součinnost, včetně bude usilovat o zajištění plné součinnosti Správy železnic, s.o. a společnosti ČD - Telematika a.s.

III.

Vypořádání nároků z Historických dohod

- 3.1. Smluvní strany vypořádávají vzájemná práva a povinnosti z Historických dohod (viz odst. 1.1 a 1.2 této Smlouvy) tak, jak je uvedeno v tomto článku níže.
- 3.2. Smluvní strany se tímto vzdávají uživatelských práv, která mají k prostorům v budově druhé smluvní strany (Budově ČP / Budově ČD) z titulu Historických dohod, a to s účinností k okamžiku, kdy budou dokončena Opatření. Do doby, než budou dokončena Opatření, mohou obě smluvní strany užívat vnitřní prostory Budovy ČP / Budovy ČD v aktuálním rozsahu jejich užívání příslušnou stranou vyplývajícím z Historických dohod.
- 3.3. Smluvní strany potvrzují, že naplněním této smlouvy budou jejich vzájemné nároky z Historických dohod zcela vypořádány; smluvní strany vůči sobě žádné další nároky z Historických dohod nemají, resp. se jich tímto pro případ jejich existence touto smlouvou vzdávají.

IV.

Realizace Projektu

- 4.1. ČD berou na vědomí, že Stavebník souhlasil s vyklizením prostor v Budově ČD a realizací Opatření s ohledem na svůj záměr realizovat Projekt.
- 4.2. Stavebník prohlašuje, že projektovou přípravu a realizaci Projektu zajistí v souladu s touto smlouvou a aplikovatelnými právními předpisy. Společnost ČD prohlašuje, že s realizací Projektu souhlasí a poskytne Stavebníkovi v souvislosti s realizací Projektu touto smlouvou sjednanou součinnost.
- 4.3. V souvislosti s přípravou a realizací Projektu, zejména v řízeních o vydání veřejnoprávních souhlasů, povolení a stanovisek pro Projekt nebude společnost ČD činit žádné kroky, kterými by přímo či nepřímo ohrozila nebo oddalovala realizaci Projektu, zejména nebude žádným způsobem vyjadřovat svůj nesouhlas nebo námitky či připomínky k Projektu v rámci kteréhokoliv řízení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon nebo jiných v budoucnu aplikovatelných právních předpisů. V této souvislosti společnost ČD udělí Stavebníkovi, po odsouhlasené verzi Projektu, na jeho žádost pro účely řízení o vydání uvedených povolení, rozhodnutí či souhlasů na samostatné listině souhlas s umístěním a realizací staveb a terénních úprav realizovaných v rámci Projektu.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že se budou navzájem průběžně informovat o podstatných skutečnostech majících vliv na ujednání v této smlouvě.
- 5.2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že informace, které obdrží nebo se jinak dozvědí v souvislosti s touto smlouvou, zejména informace týkající se přípravy a realizace Projektu, mají důvěrný charakter a jsou předmětem obchodního tajemství, jestliže nejde o informace, které jsou obecně známy nebo veřejně dostupné. Obě strany se proto zavazují zachovávat mlčenlivost ohledně takových důvěrných informací, tyto informace chránit před jejich vyjádřením třetím osobám a užívat je výlučně pro účely realizace Projektu.
- 5.3. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
- 5.4. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
- 5.5. Ustanovení odst. 4.3 této smlouvy týkající se souhlasů ČD a jejího zastupování ve správních řízeních Stavebníkem se přiměřeně použijí také pro vodoprávní řízení, řízení ve věci ochrany zemědělského půdního fondu, řízení vedená dotčenými orgány státní správy a další související řízení vztahující se k Opatření a Projektu. Závazek ČD poskytnout součinnost Stavebníkovi předpokládaný touto Smlouvou se sjednává i ve prospěch dalších osob, které budou pro Stavebníka zajišťovat projektovou přípravu a realizaci Opatření či Projektu, přičemž Stavebník za tyto osoby odpovídá společnosti ČD tak, jako by jednal sám a zároveň bude Stavebník průběžně informovat ČD, případně předá Stavebník seznam těchto dalších osob.
- 5.6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
- 5.7. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu ode dne účinnosti této smlouvy do dokončení a kolaudaci Opatření a Projektu.
- 5.8. Každá smluvní strana se zavazuje pro případ, že převede nebo v důsledku jakýchkoli úkonů umožní přechod nebo převedení (spolu)vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v této smlouvě nebo jen některým z nich nebo jejich části na třetí osobu,

zabezpečit, aby tato smlouva byla postoupena na tuto osobu včetně převedení povinností z ní vyplývajících a byla tak zachována kontinuita práv a povinností v plném rozsahu.

- 5.9. Pouze za účelem naplnění ustanovení odstavce 5.8 této smlouvy, může kterákoliv ze smluvních stran jako postupitel postoupit práva z této smlouvy na nabyvatele (spolu)vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v této smlouvě nebo jen některým z nich nebo jejich části. Ostatní smluvní strany jako postoupené strany v souladu s ustanovením § 1895 a násl. občanského zákoníku předem souhlasí s převodem práv a povinností z této smlouvy z postupitele na třetí osobu jako postupníka, budou-li splněny podmínky předchozí věty a odstavce 5.8 této smlouvy.
- 5.10. 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). 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 společnost ČD.
- 5.11. Tato smlouva je vyhotovena a účastníky podepsána ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) z nich.
- 5.12. Jakékoliv změny této smlouvy nebo jakékoliv dodatky k ní je možno činit pouze na základě výslovné dohody smluvních stran, a to ve formě písemných dodatků.
- 5.13. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

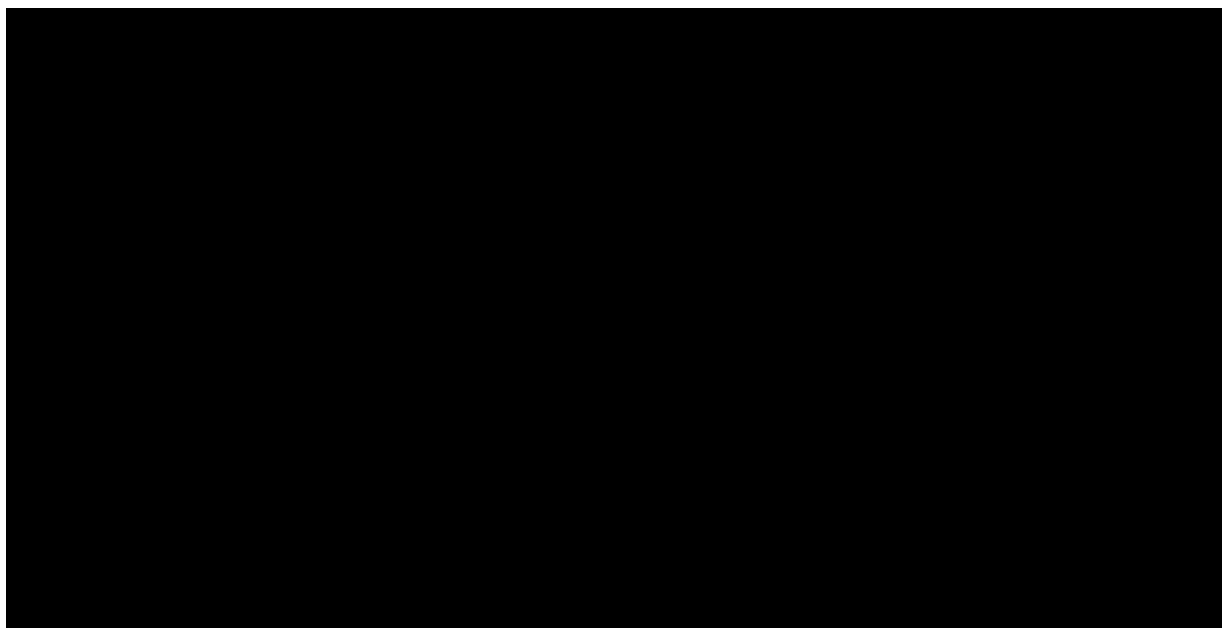
Příloha 1 – [REDACTED]

Příloha 2 – [REDACTED]
[REDACTED]

Příloha 3 – [REDACTED]

V Praze dne _____

V Praze dne _____



[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

