

Smlouva o projektu revitalizace

Č.j.:60443/2008-O31

Smluvní strany smlouvy (dále také „Strany“):

České dráhy, a.s.

se sídlem: Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ: 110 15, Česká republika

IČ: 70994226

DIČ: CZ70994226

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, jejímž jménem jedná Ing. Petr Žaluda, předseda představenstva

dále také jako „ČD“

a

Brno new station development a.s.

se sídlem: Brno, Trnitá 7/24, PSČ 602 00

IČ: 277 23 607

DIČ: CZ27723607

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4860, jejímž jménem jedná Ing. Radek Konečný, předseda představenstva

dále též jako „BNSD“

uzavírají níže uvedeného dne tuto

smlouvu o projektu revitalizace

(dále též jako „Smlouva“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1.1. Záměr ČD. ČD je vlastníkem některých nemovitostí nacházejících se v lokalitě „železniční stanice „Brno hl. nádraží“ (dále jen „Lokalita“). ČD má zájem prostřednictvím realizace Projektu dosáhnout zejména těchto základních cílů:

1.1.1. urbanistického rozvoje celé Lokality, a to zejména pokud jde o renovaci, modernizaci a rozvoj nemovitostí v této části města, a to vše s přihlédnutím k zásadám urbanistického rozvoje města, stanoveným statutárním městem Brno,

1.1.2. získání odpovídajícího a garantovaného ekonomického příjmu z pronájmu a následného prodeje některých svých pozemků nacházejících se v Lokalitě,

1.1.3. reorganizace a modernizace Drážního provozu v Lokalitě,

1.1.4. identifikace případných ekologických zátěží pozemků nacházejících se v Lokalitě a dosažení odstranění či zmírnění těchto zátěží,

1.1.5. komplexního a koncepčního řešení právních vztahů k nemovitostem nacházejícím se v Lokalitě,

1.1.6. modernizace a rekonstrukce, případně výstavby Výpravní budovy a dosažení garantovaného ekonomického příjmu z následného pronájmu komerčně využitelných ploch nacházejících se v Výpravní budově,

- 1.1.7. minimalizace obchodních a developerských rizik ČD spojených s realizací Projektu,
- 1.1.8. posílení image a dobrého jména ČD.

1.2. Developerský záměr BNSD. BNSD má zájem prostřednictvím realizace Projektu dosáhnout zejména těchto základních cílů:

- 1.2.1. urbanistického rozvoje celé Lokality, a to zejména pokud jde o renovaci, modernizaci a rozvoj nemovitostí v této části města, a to vše s přihlédnutím k zásadám urbanistického rozvoje města stanoveným statutárním městem Brno,
- 1.2.2. získání pozemků nacházejících se v Lokalitě do svého vlastnictví,
- 1.2.3. získání odpovídajících příjmů z případného následného prodeje či jiného obchodního využití pozemků nacházejících se v Lokalitě,
- 1.2.4. získání odpovídajících příjmů z dalšího obchodního využití Výpravní budovy na základě Nájemní smlouvy,
- 1.2.5. dosažení dalšího rozvoje developerské činnosti jako své hlavní podnikatelské činnosti,
- 1.2.6. posílení image a dobrého jména BNSD.

Článek 2.

Výkladová ustanovení

Strany sjednávají, že pro účely výkladu obsahu této Smlouvy budou níže uvedené pojmy vykládány pouze takto:

- 2.1. Drážní provoz – znamená výhradně ty činnosti, kterými se bezprostředně provozně-technicky zabezpečuje, obsluhuje nebo organizuje železniční drážní doprava v Lokalitě ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, případně další činnosti, které takový provoz zabezpečují a na nichž se Strany dohodnou.
- 2.2. Faktické zatížení – Faktickým zatížením bude pro potřeby této Smlouvy rozuměn výskyt kterékoli z následujících skutečností ve vztahu ke konkrétnímu pozemku nebo nemovitosti, aniž by se ovšem jednalo o výskyt, který vznikl v důsledku plnění této Smlouvy a/nebo který existuje v důsledku činnosti BNSD:
 - 2.2.1. existence jakékoli stavby nebo objektu na pozemku;
 - 2.2.2. existence jakéhokoli dlouhodobého podstatného znečištění či jiné podstatné ekologické újmy nebo zátěže pozemku nebo nemovitosti;
 - 2.2.3. existence zařízení (věcí) na pozemku nebo v nemovitosti, které dlouhodobě slouží Drážnímu provozu;
 - 2.2.4. existence veřejně prospěšné stavby na pozemku, a to např. pozemní komunikace, stavby dopravní infrastruktury, stavby veřejné infrastruktury nebo veřejné zeleně;
 - 2.2.5. existence archeologického nálezu na pozemku, resp. pod pozemkem;
 - 2.2.6. existence trvalé vodní plochy, pramenu, studny nebo zdroje pitné vody na pozemku;
 - 2.2.7. existence podzemních staveb, podzemních garáží, podzemních komunikací, podzemních šachet, vrtů, prohlubní, podzemních nádrží nebo jímek na pozemku, resp. pod pozemkem nebo pod nemovitostí;
 - 2.2.8. existence podzemního či nadzemního vedení plynovodu, vedení optických kabelů, zařízení sloužících přenosu elektrické energie nebo signálu, vodovodu nebo kanalizace na pozemku nebo nemovitosti, resp. pod pozemkem nebo nemovitostí.

- 2.3. Kolaudační souhlas – pravomocný kolaudační souhlas vydaný příslušným orgánem státní správy, na základě kterého bude v rámci Projektu a v souladu s Koncepční studií povoleno užívání staveb, úprav pozemků nebo jejich částí, jako např. Komerčních nebytových prostor ve zrekonstruované a zmodernizované Výpravní budově. Bude-li vydáváno více takových rozhodnutí pro jeden objekt/budovu, pak za Kolaudační souhlas pro potřeby této Smlouvy bude považován poslední z nich.
- 2.4. Komerční nebytové prostory – prostory, které budou Kolaudačním souhlasem určeny ke komerčnímu využití a které zároveň nebudou potřebné k zajištění Drážního provozu jako Provozní prostory.
- 2.5. Komerční pozemky – Komerčními pozemky jsou všechny pozemky v Lokalitě, s výjimkou Provozních pozemků.
- 2.6. Provozní pozemky – jsou pozemky sloužící k zajištění Drážního provozu.
- 2.7. Architektonická studie výpravní budovy - studie budoucího využití veškerých prostor Výpravní budovy, včetně změn vnějšího vzhledu fasádního pláště

Koncepční studie – studie detailně popisující budoucí způsob renovace, modernizace, rozvoje a využití Lokality – Komerčních pozemků, Provozních pozemků s důrazem na Výpravní budovu. Studie bude obsahovat textovou i grafickou část.

- 2.9. Kupní smlouva – každá kupní smlouva, která by měla být, resp. bude, na základě této Smlouvy uzavřena mezi ČD a BNSD a jejímž předmětem bude úplatný převod Komerčních pozemků a s nimi souvisejících nemovitostí.
- 2.10. Lokalita – území železniční stanice Brno hl. nádraží, které zahrnuje mimo vlastního vlakového nádraží i související nemovitosti (včetně výpravní budovy) a které je graficky vymezeno v příloze č. 4 této Smlouvy.
- 2.11. Nájemní smlouva – Smlouva o nájmu věci, která byla dne 5.6.2008 uzavřena mezi ČD a BNSD a jejímž předmětem je nájem a základní podmínky revitalizace Lokality, je přílohou č. 3 této Smlouvy.
- 2.12. Obchodní zákoník – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů platných a účinných ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 2.13. Právní zatížení – Právním zatížením bude pro potřeby této Smlouvy rozuměn výskyt kterékoli z těchto právních skutečností:

- 2.13.1. existence jakéhokoli právního vztahu či práva (věcného či závazkového) třetí osoby k Lokalitě, a to zejména práva zástavního, práva podzástavního, práva odpovídajícího věcnému břemeni, práva nájemního, práva podnájemního, práva předkupního nebo práva zadržovacího;
 - 2.13.2. existence jakéhokoli řízení nebo rozhodnutí (soudního, rozhodčího, dražebního či exekučního) ohledně Lokality, a to zejména řízení nebo rozhodnutí o vydání věci, řízení nebo rozhodnutí o určení existence či trvání právního vztahu či práva k věci (např. kteréhokoli práva dle sub-odst. 2.13.1. této Smlouvy), řízení nebo rozhodnutí o nuceném prodeji věci (dražby, exekuce) nebo rozhodnutí o nařízení předběžného opatření, kterým se jakkoli omezuje možnost nakládání s věcí;
 - 2.13.3. existence jakéhokoli dluhu, který by mohl být zcela či jen částečně uspokojen zpeněžením věci v Lokalitě, a to zejména dluhu vůči příslušnému finančnímu úřadu či jinému správnímu orgánu;
 - 2.13.4. existence oprávněné držby věci v Lokalitě třetí osobou;
 - 2.13.5. existence jakéhokoliv dalšího právního vztahu nebo práva (věcného či závazkového) k Lokalitě, vyplývajícího z platné legislativy (např. vyhlášení nemovitosti kulturní památkou, povinnosti vlastníka nemovitosti dané Zákonem o dráhách v platném znění apod.).
- 2.14. Projekt – urbanistický rozvoj Lokality nebo její části, a to zejména pokud jde o urbanistické řešení, renovaci, modernizaci a rozvoj nemovitostí v této lokalitě, a to vše v návaznosti na činnosti ČD a BNSD.
 - 2.15. Provozní prostory – prostory v Lokalitě, které nejsou předmětem Nájemní smlouvy a které slouží k zajištění Drážního provozu. Provozní prostory jsou součástí Projektu. Provozními prostory se rozumí prostory zahrnující i spojovací chodby, nebo pozemkové plochy, které jsou užívány ČD nebo Provozovatelem dráhy pro zajištění železničního provozu, provozuschopnosti, odbavení cestujících a jiných souvisejících činností nebo jsou zastavěny stavbami dráhy a s nimi funkčně souvisejícími zařízeními.
 - 2.16. Smlouva o předkupním právu – každá smlouva o předkupním právu, která by měla být, resp. bude, na základě této Smlouvy uzavřena mezi ČD a BNSD a jejímž předmětem bude zřízení věcného předkupního práva k nemovitostem a to zejména ke Komerčním pozemkům.
 - 2.17. SPV – zkratka termínu „Special Purpose Vehicle“, jinak obchodní společnost určená BNSD, která k plné spokojenosti ČD hodnověrným způsobem doloží, že disponuje potřebnými finančními zdroji k realizaci všech plateb spojených s případným vstupem do Projektu a bude ke vstupu do Projektu oprávněna uzavřeným smluvním vztahem mezi BNSD a touto SPV.
 - 2.18. SŽDC – Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00, IČ: 70994234. Česká republika je vlastníkem majetku tvořícího železniční dopravní cestu, s tímto majetkem má právo hospodaření SŽDC, která tak současně plní funkci vlastníka a provozovatele dráhy (dále „Provozovatel dráhy“).
 - 2.19. Urbanistická část Projektu revitalizace – každé jednotlivé území vymezené Koncepční studií jako jeden urbanistický celek, přičemž v rámci Projektu bude ve vztahu ke každému takto vymezenému území postupováno jednotně, tj. zejména právní vztahy ke Komerčním pozemkům v každém takto vymezeném území budou konstruovány shodně.
 - 2.20. Územní rozhodnutí – pravomocné územní rozhodnutí vydané příslušným orgánem státní správy, na základě kterého bude v rámci Projektu povoleno umístění staveb na

Komerční pozemky v souladu s Koncepční studií nebo realizovat stavební práce, a to vždy pro celou Urbanistickou část Projektu. Bude-li pro některou Urbanistickou část Projektu vydáváno více takových rozhodnutí, pak za Územní rozhodnutí pro potřeby této Smlouvy bude považováno poslední z nich.

- 2.21. Výpravní budova – Výpravní budovou je budova určená v Nájemní smlouvě, jejíž bližší specifikace je uvedena v příloze č. 3 této Smlouvy, která uvádí popis objektu a zákres hranice objektu do situace.
- 2.22. Zbytné nemovitosti – Nemovitosti ve vlastnictví ČD, tj. pozemky a stavby, které neslouží nebo nebudou sloužit k zajištění Drážního provozu a budou určeny k realizaci na reálném trhu v souladu s Koncepční studií.
- 2.23. Projektem revitalizace se rozumí veškeré práce a činnosti, které jsou potřebné pro provedení Revitalizace.
- 2.24. Předmětem revitalizace se pro účely této Smlouvy rozumí Předmět nájmu a Provozní prostory (či jejich dílčí části). Dílčí částí Předmětu nájmu nebo Předmětu revitalizace se pro účely této smlouvy rozumí určitá konkrétní část Předmětu nájmu nebo Předmětu revitalizace (např. stavba, pozemek, jednotka, prostor), která je způsobilá být předmětem právních vztahů.
- 2.25. Předmětem nájmu je areál žst. Brno hl. nádraží, tvořený nemovitostmi v majetku ČD, blíže specifikovaný v Nájemní smlouvě ze dne 5.6.2008.
- 2.26. Dokumentací stavby se rozumí zejména projektová dokumentace pro územní řízení a projektová dokumentace pro stavební řízení nebo dokumentace stavebních, terénních úprav či prací a udržovacích prací nevyžadující stavební povolení ani ohlášení dle stavebního zákona v platném znění. Dále pak dokumentace pro výběr zhotovitele, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečného provedení stavby. Dokumentace bouracích prací je součástí dokumentací stavby. Dílčí dokumentací stavby se pro účely této smlouvy rozumí dokumentace vztahující se k určité dílčí části Předmětu revitalizace. Dokumentace stavby bude připravena BNSD v rámci prací na Projektu revitalizace v rozsahu nezbytném pro provedení Revitalizace. Dokumentace stavby bude vyhotovena v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem ve znění pozdějších právních předpisů a předpisy jej provádějícími, vyhláškou č. 499/2006 Sb, vyhláškou č. 500/2006 Sb., vyhláškou č. 501/2006 Sb., vyhláškou č. 503/2006 Sb., vyhláškou č. 137/1998 Sb., vyhláškou č. 369/2001 Sb. a směrnicí generálního ředitele SŽDC č. 11/2006, jakož i dalšími předpisy upravujícími zhotovování Dokumentace stavby. Rozpočet revitalizace bude zpracován v souladu s metodikou Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha a.s.(dále jako „ÚRS“) pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS. Na jednotlivé dílčí části Předmětu revitalizace a fáze Projektu revitalizace budou zpracovány dílčí rozpočty formou položkových rozpočtů. Celkové náklady stavby zpracované na základě oceňovacích podkladů ÚRS, tj. s použitím položkových cen stavebních a montážních prací ÚRS, budou považovány pro účel této Smlouvy za cenu stavby obvyklou. Výši nákladů odsouhlasí ČD. Součástí Dokumentace stavby bude předpokládané rozdělení prací a činností podle charakteru na změny, opravy a technické zhodnocení odpisované BNSD nebo ČD a bude obsahovat určení Předmětu nájmu a Provozních prostor během provádění Revitalizace a po jejím ukončení. V Dokumentaci stavby budou zvlášť vyznačeny dílčí části Provozních prostor, ve kterých jsou umístěny stavby a zařízení dráhy dotčené při provádění Revitalizace, nebo případy, kdy po ukončení Revitalizace dojde k druhotnému ovlivnění provozu dráhy nebo omezení činnosti zařízení nebo provozu staveb dráhy, sloužících Drážnímu provozu.

- 2.27. Revitalizací se rozumí rekonstrukce, modernizace, přestavby a opravy předmětu nájmu a provozních prostor stavebními, případně montážními pracemi včetně dodávek materiálů a technologických dodávek a včetně prací nutných pro přemístění zařízení a inženýrských sítí v rozsahu stanoveném Dokumentací stavby a Projektem revitalizace, kteréžto je nutné projednat a schválit před jejich realizací ČD. Revitalizace zahrnuje i obnovu všech inženýrských sítí a včetně rozvodů medií a energií.
- 2.28. Správce majetku je k datu uzavření Smlouvy organizační složka ČD Regionální správa majetku, která spravuje Předmět revitalizace a v době uzavření Smlouvy sídlí na adrese České dráhy, a.s., Regionální správa majetku, Kounicova 688/26, 602 00 Brno.
- 2.29. Stavenišťem se rozumí pro účely této Smlouvy část Předmětu revitalizace předaná dodavateli stavby v rámci Projektu revitalizace, na které dodavatel stavby zajišťuje stavební a montážní práce související s Revitalizací. Staveniště může zahrnovat i části nemovitostí pro skladování materiálu a zázemí zaměstnanců zhotovitele stavby.

Článek 3.

Přípravná fáze Projektu

- 3.1. Přípravná fáze Projektu. Strany sjednávají, že v rámci přípravné fáze Projektu, po převzetí Předmětu nájmu v souladu s Nájemní smlouvou, dojde zejména k těmto po sobě jdoucím krokům



- 3.2. Zpráva ohledně zatížení. Strany sjednávají, že ohledně vypracování zprávy o Právních zatíženích a Faktických zatíženích Lokality budou postupovat takto:
- 3.2.1. BNSD se zavazuje na své náklady [redacted] od uzavření této Smlouvy zajistit vypracování zprávy o Právních zatíženích a Faktických zatíženích Lokality;
 - 3.2.2. zpráva bude obsahovat identifikaci všech Právních zatížení Lokality existujících ke dni vypracování zprávy, a to zejména výčet všech existujících nájemních vztahů (včetně identifikace jejich podstatných náležitostí), věcných břemen (včetně identifikace jejich podstatných náležitostí) a zástavních práv (včetně identifikace jejich podstatných náležitostí);
 - 3.2.3. zpráva bude obsahovat identifikaci všech Faktických zatížení Lokality existujících ke dni vypracování zprávy, a to zejména výčet všech staveb nacházejících se na Komerčních pozemcích a výčet všech zjištěných ekologických zátěží;
 - 3.2.4. předložená a případně doplněná zpráva se stane pro účely této Smlouvy závaznou okamžikem, kdy bude písemně její obsah odsouhlasen ČD.

ČD se zavazuje po dobu trvání této Smlouvy učinit vše, co po ní lze spravedlivě požadovat, aby Právní zatížení zjištěná ve zprávě dle odst. 3.2. této Smlouvy byla co nejdříve a v co nejširším rozsahu eliminována. Tato povinnost ČD je omezena objektivními potřebami pro zajištění plynulého Drážního provozu a povinností hospodárného nakládání s majetkem.

BNSD bude oprávněna na své náklady zajistit odstranění či eliminaci Faktických zatížení existujících na Komerčních pozemcích, přičemž ČD k tomu poskytne potřebnou součinnost (např. souhlasy, plné moci, pověření, dostupné technické dokumenty apod.). BNSD při tom bude postupovat tak, aby nebyl narušen či omezen Drážní provoz. V důsledku této činnosti nevznikne BNSD vůči ČD žádný nárok na kompenzaci takových nákladů, pakliže se strany nedohodnou jinak anebo pakliže se nebude jednat o odstraňování skrytých vad po uzavření Kupní smlouvy, dle které může v takovém případě vzniknout nárok na slevu z kupní ceny.

3.3. Příprava Koncepční studie a Architektonická studie výpravní budovy. BNSD se zavazuje

██████████ vypracovat návrh Koncepční studie a Architektonické studie výpravní budovy. Během tohoto období BNSD bude postupně konzultovat s ČD podrobnosti rozpracované Koncepční studie a Architektonické studie výpravní budovy a bude ČD žádat o písemný souhlas se zásadními záležitostmi rozhodnými pro další zpracování Koncepční studie a Architektonické studie výpravní budovy. ČD písemně souhrnným stanoviskem schválí nebo zamítne Koncepční studii a Architektonickou studii výpravní budovy ██████████. BNSD předloží ČD Koncepční studii a Architektonickou studii výpravní budovy ke schválení vždy ve 3 listinných paré a 1x elektronicky. Koncepční studie a Architektonická studie výpravní budovy určená pro řízení související s Revitalizací bude schválena ČD před zahájením příslušných řízení. Pokud ČD Koncepční studii nebo Architektonickou studii výpravní budovy neschválí, informují písemně BNSD o jejich nedostatcích ve výše uvedené lhůtě. BNSD zajistí opravu Koncepční studie nebo Architektonické studie výpravní budovy ve lhůtách přiměřených k její opravě a projednají ji s ČD. Následně BNSD Koncepční studii nebo Architektonickou studii výpravní budovy znovu předloží ČD ke schválení. ČD ji schválí nebo zamítne písemně do 60 (šedesáti) kalendářních dnů od jejího předložení. Schválenou verzi Koncepční studie a Architektonické studie výpravní budovy předá BNSD v 5 listinných paré a ve 3 elektronických vyhotoveních.

3.3.1. Pro účely této Smlouvy se Koncepční studie a Architektonická studie výpravní budovy stanou pro Strany závaznými okamžikem jejich schválení.

3.3.2. V případě budoucího nesouladu obsahu Koncepční studie nebo Architektonické studie výpravní budovy s budoucími stanovisky nebo rozhodnutími orgánů státní správy a/nebo územní samosprávy a/nebo SŽDC je BNSD povinna vypracovat návrh odpovídajících změn Koncepční studie nebo Architektonické studie výpravní budovy. Pro účely této Smlouvy se změny Koncepční studie a Architektonické studie výpravní budovy stanou pro Strany závaznými okamžikem písemného schválení ze strany ČD.

3.4. Příprava Dokumentace stavby. Do ██████████ od písemného schválení Koncepční studie resp. Architektonické studie výpravní budovy předloží BNSD harmonogram předkládání jednotlivých stupňů Dokumentace stavby ke schválení ČD. Během období přípravy Dokumentace stavby BNSD bude postupně konzultovat s ČD podrobnosti jednotlivých rozpracovaných stupňů Dokumentace stavby a bude ČD žádat o písemný souhlas se zásadními záležitostmi rozhodnými pro další zpracování jednotlivých

stupňů Dokumentace stavby. ČD písemně souhrnným stanoviskem schválí nebo zamítne Dokumentaci stavby [REDACTED]. BNSD předloží ČD Dokumentaci stavby ke schválení vždy ve třech listinných paré a 1x elektronicky. Dokumentace stavby určená pro řízení související s Revitalizací bude schválena ČD před zahájením příslušných řízení. Pokud ČD Dokumentaci stavby neschválí, informují písemně BNSD o jejich nedostatcích ve výše uvedené lhůtě. BNSD zajistí opravu Dokumentace stavby ve lhůtách přiměřených k její opravě a projednají ji s ČD. Potom BNSD Dokumentace stavby znovu předloží ČD ke schválení. ČD ji schválí nebo zamítne písemně [REDACTED]. Schválenou verzi Dokumentace stavby předá BNSD v 5 listinných paré a ve třech elektronických vyhotoveních. BNSD se zavazuje nepokračovat v Projektu revitalizace bez ČD písemně schválené Dokumentace stavby.

Článek 4.

I. etapa Realizační fáze Projektu - revitalizace výpravní budovy

4.1. V souladu s uzavřenou Nájemní smlouvou se Strany dohodly na členění revitalizace výpravní budovy na jednotlivé fáze takto:

Název fáze 1. Etapy	Termín začátku	Termín dokončení
Průzkumná	[REDACTED]	[REDACTED]
Projekční	[REDACTED]	[REDACTED]
Povolovací	[REDACTED]	[REDACTED]
Stavební	[REDACTED]	[REDACTED]
Komerční	[REDACTED]	[REDACTED]

BNSD [REDACTED] před zahájením každé fáze připraví a předloží ČD návrh harmonogramu prací a kroků týkajících se dané fáze. Výsledný, ČD schválený, harmonogram bude obsahovat termíny jednotlivých prací a kroků, včetně předkládání návrhů, předkládání připomínek k návrhům, vzájemných jednání a konečných schvalování. Zahájení každé fáze je podmíněno dokončením a dosažením v této Smlouvě dohodnutého výsledku předchozí fáze.

4.2. V rámci průzkumné fáze:

BNSD se zavazuje na své náklady provést technický průzkum současného stavu Výpravní budovy a vypracovat a předložit ČD ke schválení studii budoucího využití prostor Výpravní budovy.

Technický průzkum Výpravní budovy bude zahrnovat:

- (1) pasportizaci historických prvků – číselná fotodokumentace jednotlivých památkově chráněných prvků se zaznamenáním do půdorysů;
- (2) restaurátorský průzkum – mapování dochovaných původních použitých materiálů a jejich stav poškození;
- (3) stavebně historický průzkum – navazuje na restaurátorský průzkum a popisuje případné novodobé dostavby a vestavby v objektu;
- (4) restaurátorský záměr – verbální popis shrnující předchozí kroky (tj.: pasportizaci, mapování restaurátorského průzkumu a stavebně historický

- průzkum) s doporučením na využití jejich závěrů v rámci návrhu budoucího využití Výpravní budovy;
- (5) průzkum stavu konstrukcí (poruchy a vady);
 - (6) posouzení vlivu okolního prostředí;
 - (7) mykologický průzkum;
 - (8) vlhkostní průzkum zděných a ostatních konstrukcí.

Výsledkem Průzkumné fáze výpravní budovy bude oběma Stranami odsouhlasená studie budoucího využití prostor Výpravní budovy, včetně změn vnější fasádní konstrukce (dále jen „**Architektonická studie výpravní budovy**“).

- 4.3. V rámci Projekční fáze výpravní budovy se BNSD zavazuje vypracovat projektovou dokumentaci stavebních úprav Výpravní budovy tak, aby bylo dosaženo stavu předpokládaného ve schválené Architektonické studii výpravní budovy. Návrh rozsahu stavebních úprav musí splňovat následující podmínky:

- (i) umožňovat provoz dráhy a drážní dopravy předpokládaný v Koncepční studii,
- (ii) být v souladu s existující územně plánovací dokumentací, všemi existujícími rozhodnutími, povoleními, souhlasy nebo vyjádřeními jakéhokoliv správního úřadu, orgánu územní samosprávy nebo jiného orgánu veřejné moci vztahujícími se na Výpravní budovu (pokud se Strany nedohodnou jinak),
- (iii) být komerčně proveditelný za stavu předpokládaném v Koncepční studii a podmínek této Smlouvy a Smlouvy o nájmu, a
- (iv) být časově proveditelný v termínech dokončení všech fází 1. Etapy uvedených v článku 4.1 této Smlouvy. Po vzájemném odsouhlasení rozsahu stavebních úprav Výpravní budovy podle článku 4.1., se BNSD zavazuje vypracovat veškerou nezbytnou projektovou dokumentaci stavebních úprav Výpravních budov, až do úrovně projektové dokumentace pro provádění stavby.

Výsledkem Projekční fáze bude oběma Stranami odsouhlasená projektová dokumentace stavebních úprav Výpravní budovy až do úrovně pro provádění stavby za účelem dosažení jejího stavu předpokládaného v Architektonické studii výpravní budovy. Požadovaný obsah projektové dokumentace stavebních úprav bude rozšířen o položkový rozpočet ve smyslu čl. 2.26. této Smlouvy.

- 4.4. V rámci Povolovací fáze vyvine BNSD maximální úsilí, aby získala všechna nezbytná nebo vhodná rozhodnutí, povolení, souhlasy nebo vyjádření jakéhokoliv správního úřadu, orgánu územní samosprávy nebo jiného orgánu veřejné moci (dále jen „**Povolení**“) pro realizaci dalších fází 1. Etapy, především Stavební fáze. Zahájení Stavební fáze je podmíněno vydáním a nabytím právní moci všech Povolení nezbytných nebo vhodných pro jejich realizaci. ČD se zavazují poskytnout BNSD maximální součinnost a podporu při získávání těchto Povolení.

V případě, že bude ze vzájemně schválené Architektonické studie výpravní budovy vyplývat nutnost získání územního rozhodnutí nebo jiného Povolení předcházejícího stavebnímu povolení, budou Projekční fáze a Povolovací fáze probíhat ve vzájemné souslednosti, opakovaně a v návaznosti na nutnost získání příslušných Povolení.

- 4.5. V rámci Stavební fáze se BNSD zavazuje zajistit provedení veškerých prací na Výpravní budově v rozsahu Projektové dokumentace, pokud není v této Smlouvě uvedeno

výslovně jinak, a to při dodržení postupů a požadavků, daných zákonem o veřejných zakázkách v platném znění. Zahájení a dokončení Povolovací a Stavební fáze je vzájemně podmíněno a Strany si proto při jejich uskutečňování poskytnou maximální vzájemnou součinnost a spolupráci. BNSD se zavazuje zajistit provedení veškerých prací na Výpravní budově v rozsahu a kvalitě podle ČD schválené Dokumentace stavby.

4.6. V rámci Komerční fáze se BNSD zavazuje:

aktivně nabízet nebytové prostory ve Výpravních budovách k podnájmu třetím osobám, přednostně těm, jejichž předmětem podnikání v prostorách Výpravní budovy bude poskytování služeb cestující veřejnosti, vybavit na své náklady Výpravní budovu sjednoceným orientačním systémem pro pohyb osob ve Výpravní budově (písemné údaje budou uvedeny v typu písma schváleném ČD; piktogramy budou rovněž dle schválení ČD), s výjimkou informačního systému provozovatele dráhy, který je v majetku Správy železniční dopravní cesty, s.o. (dále jen „SŽDC“), a jehož případnou reinstalaci projedná se SŽDC ČD; Strany musí vzájemně zkoordinovat své orientační a informační systémy, zajistit údržbu Výpravní budovy v rozsahu dohodnutém ve Smlouvě o nájmu.

Článek 5.

II. etapa Realizační fáze Projektu - prodeje

5.1. Znalecké posudky oceňující Komerční pozemky a Zbytné nemovitosti. Strany sjednávají, že ohledně vypracování znaleckých posudků oceňujících Komerční pozemky budou postupovat takto:

- 5.1.1. BNSD se zavazuje [REDAKCE] [REDAKCE] zajistit vypracování znaleckého posudku oceňujícího cenu obvyklou („tržní“) pro Komerční pozemky a známé Zbytné nemovitosti a tento posudek předložit ČD. Tento znalecký posudek ocení tržní cenu každého Komerčního pozemku a Zbytné nemovitosti zvlášť, přičemž u každého Komerčního pozemku vždy uvede i průměrnou cenu za 1 m².
- 5.1.2. Pokud ČD nebude souhlasit se závěry tohoto znaleckého posudku, bude oprávněna [REDAKCE] zajistit zpracování oponentního znaleckého posudku. Pro účely kalkulace kupní ceny dle odst. 5.7. této Smlouvy bude ve vztahu ke konkrétnímu Komerčnímu pozemku nebo konkrétní zbytné nemovitosti vždy určující ten ze znaleckých posudků, kterým bude stanovena vyšší cena, avšak pouze za předpokladu, že rozdíl mezi těmito posudky nebude vyšší než 10%.
- 5.1.3. Pokud bude ve vztahu ke konkrétnímu Komerčnímu pozemku nebo konkrétní zbytné nemovitosti rozdíl mezi těmito posudky vyšší než 10% a zároveň nižší než 20%, pak pro účely kalkulace kupní ceny dle odst. 5.7. této Smlouvy bude určující aritmetický průměr mezi těmito posudky.
- 5.1.4. Pokud bude rozdíl mezi těmito posudky vyšší než 20%, pak BNSD zajistí ve vztahu k takovému konkrétnímu Komerčnímu pozemku nebo konkrétní zbytné nemovitosti zpracování nového znaleckého posudku od znalce odlišného od znalců, kteří již v této věci znalecké posudky vypracovali. Pro další postup se ujednání dle sub-odst. 5.1.1 až 5.1.4. této Smlouvy použijí obdobně, dokud nebude nalezena vzájemná shoda.
- 5.1.5. Výsledná tržní cena konkrétního Komerčního pozemku bude pro potřeby vzorce uvedeného v odst. 5.7. této Smlouvy použita při kalkulaci proměnné

označené „A“, přičemž bude vždy ve vztahu ke každé jednotlivé Urbanistické části Projektu použita výsledná průměrná cena za 1 m² příslušných Komerčních pozemků do ní spadajících (oddělených dle odst. 5.2. Smlouvy). Při stanovení takové průměrné ceny bude vycházeno z průměrných cen za 1 m² každého jednotlivého Komerčního pozemku a poměru výměr každého jednotlivého Komerčního pozemku.

- 5.1.6. Objednatel každého znaleckého posudku vždy poskytne znalci zprávu o Právních zatíženích a Faktických zatíženích odsouhlasenou dle sub-odst. 3.2.4. této Smlouvy, aby znalec mohl její obsah zohlednit při zpracování znaleckého posudku.

5.2. Oddělení částí Komerčních pozemků. BNSD se zavazuje

na své náklady vyhotovení potřebných geometrických plánů oddělujících ty části Komerčních pozemků nebo pozemků pod konkrétními Zbytnými nemovitostmi, které budou následně určeny k prodeji postupem dle této Smlouvy. Tyto geometrické plány budou vyhotoveny tak, aby byly v souladu s Koncepční studií, a budou Společností BNSD ve stanovené lhůtě předloženy ČD. V případě odsouhlasení změn Koncepční studie dle sub-odst. 3.3. této Smlouvy bude znovu přiměřeně postupováno dle odst. 3.3. této Smlouvy.

5.3. Uzavření Smluv o předkupním právu ke Komerčním pozemkům nebo Zbytným nemovitostem. ČD se zavazuje se Společností BNSD uzavřít jednotlivé Smlouvy o předkupním právu ke Komerčním pozemkům nebo Zbytným nemovitostem (jakožto práva věcného) při splnění níže uvedených podmínek:

- 5.3.1. Smlouvy o věcném předkupním právu budou v souladu s řešením Komerčních pozemků nebo zbytných nemovitostí navrženým Koncepční studií;
- 5.3.2. pro každou Urbanistickou část Projektu bude vždy uzavřena zvlášť jedna Smlouva o věcném předkupním právu;
- 5.3.3. předmětem předkupního práva každé jednotlivé Smlouvy o věcném předkupním právu budou vždy všechny Komerční pozemky nebo zbytné nemovitosti nacházející se v příslušné Urbanistické části Projektu po jejich oddělení dle odst. 5.2. této Smlouvy;
- 5.3.4. oprávněným z předkupního práva bude BNSD;
- 5.3.5. ČD uzavře příslušnou Smlouvu o věcném předkupním právu vždy nejpozději do [redacted] od obdržení výzvy obsahující zpracovaný návrh příslušného smluvního ujednání od BNSD k jejímu uzavření, nikoli však dříve, než bude schválena Koncepční studie, přičemž součástí (přílohou) takové výzvy vždy bude návrh příslušné Smlouvy o věcném předkupním právu;
- 5.3.6. po uplynutí [redacted] od nabytí právní moci příslušného Územního rozhodnutí vztahujícího se k předmětu předkupního práva a/nebo po uplynutí [redacted] od uzavření této Smlouvy bude ČD oprávněna od takové Smlouvy o věcném předkupním právu odstoupit;
- 5.3.7. podání příslušných návrhů na zápis věcného předkupního práva do katastru nemovitostí zajistí na své náklady BNSD, přičemž ČD k tomu poskytne potřebnou součinnost (souhlasy, plné moci, procesní úkony apod.);
- 5.3.8. závazek ČD k uzavření Smluv o věcném předkupním právu má povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy ve smyslu § 289 a násl. Obchodního zákoníku.

- 5.4. Pactum de contrahendo. ČD se zavazuje se Společností BNSD uzavřít Kupní smlouvy, jejichž předmětem budou Komerční pozemky nebo zbytné nemovitosti při respektování ujednání uvedeného v odst. 5.5. až 5.8. této Smlouvy. ČD se zavazuje tento svůj závazek splnit ve lhůtě [REDAKCE] od obdržení příslušné písemné výzvy od BNSD dle odst. 5.5. této Smlouvy.
- 5.5. Výzva a lhůta. BNSD je oprávněna písemně vyzvat ČD k uzavření každé jednotlivé Kupní smlouvy dle odst. 5.4. této Smlouvy nejdříve po [REDAKCE] ode dne schválení Koncepční studie dle sub-odst. 3.3. této Smlouvy. Toto právo BNSD zaniká, nebude-li uplatněno ve lhůtě [REDAKCE] od nabytí právní moci Územního rozhodnutí pro příslušnou Urbanistickou část Projektu nebo nebude-li uplatněno ve lhůtě [REDAKCE] od uzavření této Smlouvy. Strany sjednávají, že závazek ČD k uzavření Kupních smluv má povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy ve smyslu § 289 a násl. Obchodního zákoníku. Strany sjednávají, že písemná výzva k uzavření Kupní smlouvy musí obsahovat tyto náležitosti:
- 5.5.1. návrh Kupní smlouvy splňující náležitosti uvedené v odst. 5.6. této Smlouvy;
 - 5.5.2. detailní popis výpočtu kupní ceny za použití vzorce dle odst. 5.7. této Smlouvy;
 - 5.5.3. jako přílohu úředně ověřenou kopii Územního rozhodnutí pro příslušnou Urbanistickou část Projektu s vyznačenou doložkou o nabytí právní moci.
- 5.6. Podstatné náležitosti. Kupní smlouvy dle odst. 5.4. této Smlouvy budou obsahovat tyto náležitosti:
- 5.6.1. předmětem převodu budou části Komerčních pozemků, k jejichž oddělení dojde postupem dle odst. 5.2. této Smlouvy nebo konkrétní zbytné nemovitosti;
 - 5.6.2. pro každou Urbanistickou část Projektu bude vždy uzavřena zvlášť jedna Kupní smlouva, přičemž předmětem převodu budou vždy všechny Komerční pozemky (po jejich oddělení dle odst. 5.2. této Smlouvy) nebo Zbytné nemovitosti nacházející se v příslušné Urbanistické části Projektu;
 - 5.6.3. prodávajícím bude ČD a kupujícím bude BNSD nebo SPV;
 - 5.6.4. kupní cena bude stanovena postupem dle odst. 5.7. a 5.8. této Smlouvy;
 - 5.6.5. kupní cena nebude splatná dříve než po zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nejdéle [REDAKCE] ode dne provedení vkladu vlastnického práva;
 - 5.6.6. zaplacení kupní ceny bude zajištěno notářskou úschovou, bankovní zárukou nebo bankovním akreditivem, a to vždy za obvyklých obchodních podmínek a k plné spokojenosti ČD, která bude oprávněna před uzavřením příslušné Kupní smlouvy požadovat změnu navrženého notáře či banky;
 - 5.6.7. daň z převodu nemovitosti uhradí ČD, přičemž část kupní ceny odpovídající dani z převodu nemovitostí bude z notářské úchovy či bankovního akreditivu uvolněna, resp. BNSD nebo SPV zaplacená, až po předložení potvrzení o zaplacení této daně;
 - 5.6.8. od Kupní smlouvy bude ČD oprávněna odstoupit v případě prodlení kupujícího se zaplacením dohodnuté kupní ceny;
 - 5.6.9. případné vyklizení předmětu převodu předchozím uživatelem si na svůj náklad zajistí BNSD nebo SPV, přičemž ČD k tomu poskytne případně potřebnou součinnost (souhlasy, plné moci, přistoupení k soudním sporům apod.);
 - 5.6.10. podání příslušných návrhů na zápis převodu vlastnického práva do katastru nemovitostí zajistí na své náklady BNSD nebo SPV, přičemž ČD

k tomu poskytne potřebnou součinnost (souhlas, plné moci, procesní úkony apod.);

5.6.11. Kupní smlouva bude obsahovat výčet Právních zatížení a Faktických zatížení existujících ve vztahu k předmětu Kupní smlouvy ke dni jejího uzavření;

5.6.12. Kupní smlouva bude obsahovat ujednání, dle kterého BNSD nebo SPV vznikne nárok na slevu z Kupní ceny, pakliže by na předmětu Kupní smlouvy nikoli v důsledku činnosti BNSD nebo SPV vážly skryté vady v podobě Právních zatížení a/nebo Faktických zatížení, která by nebyla co do podstaty a rozsahu popsána v Kupní smlouvě, přičemž pro výpočet výše slevy se přiměřeně použije postup dle odst. 5.1. této Smlouvy a přičemž právo na slevu zanikne, nebude-li uplatněno do 1 (jednoho) roku od uzavření Kupní smlouvy. Právo na slevu z kupní ceny může být uplatněno pouze po zaplacení dohodnuté kupní ceny.

5.6.13. Kupní smlouva bude obsahovat ujednání, dle kterého BNSD nebo SPV vznikne právo odstoupit od Kupní smlouvy, pakliže by na předmětu Kupní smlouvy nikoli v důsledku činnosti BNSD nebo SPV vážly skryté vady v podobě Právních zatížení a/nebo Faktických zatížení, která by nebyla co do podstaty a rozsahu popsána v Kupní smlouvě. Toto právo zanikne, nebude-li uplatněno od uzavření Kupní smlouvy.

5.7. Kupní cena Komerčních pozemků. Kupní cena Komerčních pozemků bude před uzavřením každé Kupní smlouvy určena jako cena obvyklá, přičemž bude kalkulována podle vzorce:

$$K = (A \times V) + (A \times V) \times I$$

s tím, že jednotlivé proměnné použité v tomto vzorci mají následující význam:

K = celková kupní cena Komerčního pozemku v Kč (korunách českých) v okamžiku prodeje;

A = tržní cena za 1 m² příslušného Komerčního pozemku stanovená postupem dle odst. 5.1. této Smlouvy a vyjádřená v Kč (korunách českých);

V = výměra Komerčního pozemku v m²;

I = inflační koeficient dle odst. 5.8. této Smlouvy;

Pakliže by výsledná částka dle kalkulačního vzorce byla nižší než cena stanovená postupem dle odst. 5.1. této Smlouvy, tj. označená jako „A“, pak bude kupní cena stanovena ve výši této ceny, označené jako „A“.

5.8. Inflační doložka – inflační koeficient „I“. Strany sjednávají tato závazná pravidla pro postup, kterým bude stanovena výše celkové kupní ceny při zahrnutí inflačního koeficientu, který bude do vzorce uvedeného v odst. 5.7. této Smlouvy kalkulován jako proměnná označená „I“:

5.8.1. Jedná se o koeficient, odpovídající míře inflace vyjádřené v procentech, přičemž mírou inflace se bude rozumět roční přírůstek indexu cen nemovitostí za každý rok od okamžiku vypracování příslušného znaleckého posudku dle odst. 5.1. této Smlouvy do okamžiku předložení výzvy k uzavření příslušné Kupní smlouvy. Pro účely tohoto výpočtu bude použita míra inflace vázaná k ročnímu

období počínajícímu vždy měsícem, ve kterém došlo k vypracování příslušného znaleckého posudku. Pro účely této smlouvy a výpočtu sjednaného navýšení kupní ceny se jednotlivé roční míry inflace budou počítat. Určující bude míra inflace vyhlášená každoročně Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem.

- 5.8.2. BNSD před uzavřením Kupní smlouvy sdělí ČD výsledek kalkulace inflačního navýšení dle sub-odst. 5.8.1. této Smlouvy. V případě jakýchkoli sporů mezi smluvními stranami ohledně této otázky bude vždy určující případné stanovisko Českého statistického úřadu či jeho právního nástupce, resp. informace jím zveřejňované.
- 5.9. Vstup SPV do Projektu. Pakliže o to BNSD písemně požádá v rámci výzvy dle odst. 5.5. této Smlouvy, zavazuje se ČD uzavřít Kupní smlouvu s SPV (namísto se Společností BNSD), a to za podmínek stanovených v odst. 5.6. až 5.8. této Smlouvy.
- 5.10. Kupní cena ostatních zbytných nemovitostí. Kupní cena ostatních zbytných nemovitostí se stanoví k poslednímu dni pololetí, předcházejícímu datu prodeje na základě posudku na cenu obvyklou. Při rozhodování o ceně se použijí přiměřeně odst. 5.1.2. až 5.1.6. této Smlouvy.

Článek 6.

III. etapa Realizační fáze Projektu – demolice a ostatní stavby

- 6.1. Činnosti směřující k získání Územního rozhodnutí. BNSD se zavazuje na svůj náklad vyvíjet činnosti směřující ke získání všech Územních rozhodnutí. Za činnosti směřující ke získání Územního rozhodnutí budou považovány i ty činnosti, které budou směřovat k dosažení změny územního plánu případně potřebné ke získání Územního rozhodnutí. Ohledně činností směřujících ke získání Územního rozhodnutí budou respektována tato ujednání:
- 6.1.1. návrhy na vydání Územního rozhodnutí budou z hlediska obsahu odpovídat obsahu Koncepční studie;
 - 6.1.2. návrhy na vydání Územního rozhodnutí budou podány nejpozději do [REDACTED] od odsouhlasení Koncepční studie, resp. od dosažení případné potřebné změny územního plánu;
 - 6.1.3. návrhy na vydání Územního rozhodnutí budou v souladu s územním plánem;
 - 6.1.4. ČD poskytne BNSD k tomu potřebnou součinnost (souhlasy, plné moci, procesní úkony apod.).
- 6.2. Demolice staveb nacházejících se na Komerčních pozemcích. Strany sjednávají, že BNSD je povinna svým nákladem kdykoli po nabytí účinnosti této Smlouvy, avšak ne dříve než po odsouhlasení Koncepční studie, zajistit demolici BNSD určených staveb ČD nacházejících se na Komerčních pozemcích, které nebudou dle Koncepční studie určeny k zajištění Drážního provozu. BNSD se zavazuje při tom postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a případnými rozhodnutími orgánů státní správy a/nebo stanovisky SŽDC. ČD k tomu poskytne potřebnou součinnost (souhlasy,

plné moci, procesní úkony apod.). BNSD nebude po ČD požadovat žádnou náhradu nákladů spojených s demolicemi.

Článek 7.

Zvláštní ustanovení

- 7.1. ČD se touto Smlouvou zavazuje, že v době po nabytí její účinnosti neučiní bez předchozího písemného souhlasu BNSD žádný právní úkon, kterým by v rozporu s Nájemní smlouvou a touto Smlouvou a/nebo smlouvami uzavřenými na základě této Smlouvy došlo ke vzniku jakéhokoli zatížení Komerčních pozemků nebo zbytných nemovitostí nad rámec Právních zatížení popsaných ve zprávě vypracované dle odst. 2.13. této Smlouvy. Pakliže by se tak přesto stalo, zavazuje se ČD takové Právní zatížení dotčených Komerčních pozemků nebo zbytných nemovitostí vlastním nákladem odstranit nejpozději před uzavřením Kupní smlouvy ohledně dotčených Komerčních pozemků nebo zbytných nemovitostí ČD se touto Smlouvou zejména zavazuje, že v době po nabytí její účinnosti bez předchozího písemného souhlasu BNSD v rozporu s touto Smlouvou a/nebo smlouvami uzavřenými na jejím základě:
- 7.1.1. nepřevede (úplatně či bezúplatně) žádný Komerční pozemek nebo zbytných nemovitostí či jeho nebo jejich část na třetí osobu;
 - 7.1.2. k žádnému Komerčnímu pozemku nebo zbytné nemovitosti či jeho(její) části nezřídí zástavní, nájemní či předkupní právo;
 - 7.1.3. k žádnému Komerčnímu pozemku nebo zbytné nemovitosti či jeho (její) části nezřídí právo odpovídající věcnému břemeni;
 - 7.1.4. nepřevede (úplatně či bezúplatně) Výpravní budovu či její část na třetí osobu;
 - 7.1.5. k Výpravní budově či její části nezřídí zástavní, nájemní či předkupní právo;
 - 7.1.6. k Výpravní budově či její části nezřídí právo odpovídající věcnému břemeni.
- 7.2. ČD se touto Smlouvou zavazuje, že v době po nabytí její účinnosti neučiní bez předchozího písemného souhlasu BNSD žádný právní či faktický úkon, kterým by v rozporu s Nájemní smlouvou a s touto Smlouvou a/nebo smlouvami uzavřenými na základě této Smlouvy došlo ke vzniku jakéhokoli zatížení nemovitostí v rozsahu území Lokality nad rámec zatížení popsaných ve zprávě vypracované dle odst. 2.2. a 2.13. této Smlouvy. Pakliže by se tak přesto stalo, zavazuje se ČD takové zatížení vlastním nákladem odstranit a pokud by se takové zatížení týkalo Komerčních pozemků nebo zbytných nemovitostí, je povinna takto učinit nejpozději před uzavřením Kupní smlouvy ohledně dotčených Komerčních pozemků nebo zbytných nemovitostí.
- 7.3. Veřejné zakázky a koncese. Strany se zavazují při realizaci Projektu, při plnění této Smlouvy, při realizaci činností v přípravné fázi Projektu dle odst. 3.1. této Smlouvy a při realizaci rekonstrukce a modernizace Výpravní budovy dodržovat zákonnou úpravu problematiky zadávání veřejných zakázek a koncesí.
- 7.4. Přechod měny na EUR. Pakliže v průběhu realizace Projektu dojde ke změně zákonné měny České republiky, např. k přechodu korun českých na EUR, pak to nezakládá žádný nárok kterékoli smluvní strany na nedodržení závazků vyplývajících z této Smlouvy a/nebo ze smluv uzavřených na jejím základě. Pro přepočtení všech finančních plnění týkajících se Projektu bude použit oficiální kurs vyhlášený Českou národní bankou či jinou institucí, která ji případně nahradí.

- 7.5. BNSD se zavazuje zajistit, aby po skončení Revitalizace a uplynutí platnosti Nájemní smlouvy, nevázly na nemovitostech, které byly zhodnoceny nákladem třetích osob a byly předmětem Revitalizace, žádné dosud neuspokojené nároky a pohledávky třetích osob, které by mohly být uplatňovány vůči ČD.

Článek 8.

Sankční ustanovení

- 8.1. Náhrada škody. Ta smluvní strana, která poruší svou povinnost vyplývající z této Smlouvy, je povinna nahradit škodu tím způsobenou druhé smluvní straně, ledaže prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost, a to vše za podmínek stanovených v ustanovení § 373 a násl. Obchodního zákoníku.
- 8.2. Omezení. Poškozená smluvní strana však nemá nárok na náhradu škody, pokud nesplnění povinností povinné smluvní strany bylo způsobeno jednáním poškozené smluvní strany nebo nedostatkem součinnosti, ke které byla poškozená smluvní strana povinna.
- 8.3. Smluvní pokuty. Strany sjednávají pro případ porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy tyto smluvní pokuty za těchto podmínek:



Článek 9.

Ustanovení o vzniku a zániku Smlouvy

- 9.1. Účinnost. Tato Smlouva nabývá své účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
- 9.2. Zrušení. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanoveném v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 9.3. Odstoupení z důvodů stanovených zákonem. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případech stanovených zákonem, a to zejména za podmínek stanovených § 344 až 351 odst. 1 Obchodního zákoníku. Za podstatné porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy bude považováno pouze porušení těch povinností, na něž se vztahují smluvní pokuty dle odst. 8.3. této Smlouvy. Ostatní případná porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy budou považována za nepodstatná.

[REDACTED]

[REDACTED]

- 9.6. Forma odstoupení. Každé odstoupení od této Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle odstoupit od této Smlouvy musí být ostatním smluvním stranám doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy.

- 9.7. Účinky odstoupení. Účinky každého odstoupení od Smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této Smlouvy druhé smluvní straně za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy. Odstoupení od Smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením této Smlouvy, nároku na zaplacení smluvních pokut ani smluvních ujednání uvedených v článku 10. této Smlouvy. Strany výslovně vylučují možnost použití ustanovení § 351 odst. 2 Obchodního zákoníku na právní vztahy z této Smlouvy, přičemž sjednávají, že v případě odstoupení od této Smlouvy nebudou mít smluvní strany povinnost vrátit si plnění, které bylo poskytnuto před odstoupením od Smlouvy.

[REDACTED]

Článek 10.
Závěrečná ustanovení

- 10.1. Řídící právní předpisy. Právní vztahy z této Smlouvy se řídí českým právním řádem.

- 10.2. Řešení sporů. Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanským soudním řádem, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3. Doručovací doložka. Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti s touto Smlouvou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresátovi nebo je-li tato písemnost doručena jejímu adresátovi formou doporučeného psaní odeslaného prostřednictvím držitele poštovní licence nebo zvláštní poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Při doručování prostřednictvím osobního předání nastávají účinky doručení okamžikem písemného potvrzení adresáta o přijetí doručované písemnosti. Při doručování prostřednictvím doporučeného psaní nastávají účinky doručení okamžikem přijetí doručované písemnosti adresátem od poštovního doručovatele dle platných poštovních podmínek uveřejněných na základě zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Doporučené psaní adresované smluvní straně této Smlouvy je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě. Tato doručovací adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Pro doručování jiných poštovních zásilek než písemností platí toto ustanovení této Smlouvy obdobně.
- 10.4. Součinnost. Strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.
- 10.5. Změna Smlouvy. Ustanovení této Smlouvy lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků vzestupně číslovaných nepřetržitou řadou a podepsaných oběma smluvními stranami, přičemž změna této Smlouvy bude účinná k okamžiku stanovenému v příslušném dodatku. Nebude-li takovýto okamžik stanoven, pak změna této Smlouvy bude účinná ke dni uzavření takovéto dohody.
- 10.6. Počet stejnopisů. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, přičemž ČD obdrží čtyři z nich a BNSD obdrží dva z nich.
- 10.7. Přílohy. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří tyto její přílohy:
- 10.7.1. Příloha č.1 – Výpis z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039 pro ČD,
 - 10.7.2. Příloha č.2 – Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4860 pro BNSD,
 - 10.7.3. Příloha č.3 - Nájemní smlouva (bez příloh),
 - 10.7.4. Příloha č.4 – Specifikace Lokality „vlakového nádraží (železniční stanice) Brno hl. nádraží;
- 10.8. Okolnosti uzavření Smlouvy. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny

skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující. Strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v této Smlouvě při jednáních o uzavření této Smlouvy použily poprvé společně.

10.9. Orgány ČD. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením představenstva ČD č. 1376/2008 ze dne 4.11.2008 a usnesením dozorčí rady ČD č. 1001 ze dne 13.11.2008.

V Praze dne12.2008

V Brně dne12.2008

České dráhy, a.s.
Ing. Petr Žaluda
předseda představenstva

Brno new station development a.s.
Ing. Radek Konečný
předseda představenstva