



MMB2018000000872

VEŘEJNOST

180

Rada města Brna

ZM7/ **3899**

Z7/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19. 6. 2018

Název:

**Návrh budoucí smlouvy o výstavbě projektu „Janáčkovo kulturní centrum v Brně“
mezi Brněnskými komunikacemi a.s. a statutárním městem Brnem**

Obsah:

- důvodová zpráva
- návrh budoucí smlouvy o výstavbě

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

s c h v a l u j e

budoucí smlouvu o výstavbě projektu „Janáčkovo kulturní centrum v Brně“ mezi Brněnskými komunikacemi a.s. a statutárním městem Brnem (dále jen „smlouva“), která tvoří přílohu č.....těchto usnesení.

u k l á d á

Radě města Brna zajistit uveřejnění smlouvy v registru smluv
T: do 30 dnů od uzavření smlouvy

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projedná na schůzi č. R7/173 dne 12. 6. 2018. Stanovisko bude sděleno.

Zpracoval:
Odbor investiční MMB

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu města Brna je v souvislosti s přípravou investiční akce „Janáčkovo kulturní centrum“ předkládána k projednání budoucí smlouva o výstavbě (dále též jen „smlouva“), a to mezi statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a.s.

Smlouva bude uzavírána ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. a § 1170 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tj. jako smlouva, která je tzv. smlouvou pojmenovanou, a to i ve vztahu ke smlouvě o výstavbě.

Smluvními stranami jsou Statutární město Brno (dále též jen „SMB“) a Brněnské komunikace a.s. (dále též jen „BKOM“) jakožto budoucí vlastníci jednotek vzniklých výstavbou stavby Janáčkovo kulturní centrum v Brně (dále též jen „JKC“).

V preambuli Smlouvy je vymezen výchozí právní a technický stav, jsou zde popsány základní principy ve vztahu k použitým pojmům ve Smlouvě, dále cíl, který je smluvními stranami sledován, odkaz na okamžik podpisu Smlouvy rozhodující stavebně – technické právní parametry (platné územní rozhodnutí), jakož i interní rozhodnutí smluvních stran, na základě kterých byly realizovány práce jak v části stavební, tak organizační. V preambuli je také stanoven základní rozsah povinností jednotlivých smluvních stran ve vztahu k realizaci sledovaného cíle.

V článku I. Smlouvy je vedle ve vztahu k preambuli totožných ujednání obsažen projev vůle, tedy závazek uzavřít smlouvu o výstavbě s tím, kdy se tento závazek stane aktivním.

V článku II. Smlouvy je stanovena lhůta, kdy dojde k uzavření smlouvy o výstavbě, dále pak stanovení principu, že určujícím pro stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech a na pozemcích pod JKC je obestavěný prostor jednotek JKC. Důvodem volby tohoto principu je fakt, že obestavěný prostor přesněji reflektuje (s ohledem na stavení charakter jednotek) vlastnické a nakonec i investiční poměry mezi smluvními stranami, než by se tak podařilo využitím principu podlahové plochy jednotek. Jednoduše řečeno, výše stropů a počet pater náležejících do jednotlivých jednotek je diametrálně odlišný. Dále je v tomto článku obsaženo zásadní ujednání, kterým se smluvní strany dohodly na tom, že ujednání nyní obsažená ve Smlouvě (budoucí) odpovídají míře poznání v době uzavření Smlouvy s tím, že při podpisu smlouvy o výstavbě bude tato doplněna dle dokumentace pro stavební povolení, která vznikne po uzavření Smlouvy. Jinak řečeno, dnes stanovené poměry mezi obestavěným prostorem (a na pozemcích pod JKC) náležejícím smluvním stranám mohou být, a pravděpodobně i budou, změněny.

V článku III. Smlouvy je obsažen text smlouvy o výstavbě, který lze rozdělit do tří prolínajících se částí. První část (čl. II. až čl. III. včetně) definuje vedle specifikace společných částí jednotlivé jednotky, a to jak po právní, tak částečně po technické stránce. Jedná se o popis vycházející ze stávající projektové dokumentace a je stanoven v takové míře, v jaké je požadován příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona katastrálního tak, aby na základě příslušného smluvního textu mohl být proveden příslušný zápis do katastru nemovitosti. V této části je popsána víceméně právní existence tzv. spojovacího můstku, který by měl vybudován mezi koncertním sálem a budovou Besedního domu, přičemž k užívání je určen vlastníkovému koncertního sálu, tedy SMB. Z tohoto stavebního prvku vyplývá závazek smluvních stran uzavřít smlouvu o služebnosti, resp. budoucí smlouvu o služebnosti. Druhá část (čl. IV. až čl. V. včetně) obsahuje stanovení vzájemných vlastnických poměrů a dotčené převody vlastnictví (k pozemkům pod JKC), kdy do vlastnictví SMB je vložena jednotka č. 2 (koncertní sál) a č. 3 (kavárna) a do vlastnictví BKOM č. 1 (garáž). Vycházejí z poměru obestavěného prostoru koncertního sálu a kavárny na straně jedné a garáže na straně druhé je pak stanoven vlastnický poměr na společných částech a pozemcích pod JKC. V této

souvislosti je také definován způsob a splatnost ceny za převod podílu na pozemcích pod JKC ze SMB na BKOM s tím, že úhrada bude stanovena na základě znaleckého posudku a splatnost je stanovena na okamžik, kdy budou stanoveny definitivní vlastnické poměry. Eliminuje se tak riziko zpětné platby v případě, kdy by se BKOMem kupovaný podíl snížil poté, kdy by byl uhrazen podíl za podíl (plánovaný) větší. Ve třetí části (čl. VI. až čl. IX. včetně) jsou popsány práva a povinnosti smluvních stran souvisejících s realizací stavby JKC, způsob úhrady nákladů na výstavbu JKC a způsob správy společných částí a pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí. To vše v rozsahu nezbytném pro tento typ smluvního vztahu, přičemž je zde odkazováno na další dokumenty a smluvní vztahy mezi smluvními stranami, zejména pak na smlouvu o spolupráci. Základním principem pro úhradu nákladů spojených se správou, údržbou, opravami a provozem společných částí a pozemku je poměr spoluvlastnických podílů. Základní principy pro úhradu nákladů na výstavbu JKC jsou stanoveny interními dokumenty a zejména pak již zmíněnou smlouvou o spolupráci. Součástí třetí části je v čl. IX obsažen výčet závěrečných ustanovení, včetně doložky o projednání orgány SMB.

V čl. IV. je obsažen výčet závěrečných ustanovení.

Investiční akce „Janáčkovo kulturní centrum“ je zařazena v rozpočtu kapitálových výdajů města Brna s celkovými náklady ve výši 1.284.998 tis. Kč pod ORJ 5600, § 3312, ORG 4541.

Brněnské komunikace a.s.

se sídlem: Brno, Rennská třída 787/1a, Štýřice, PSČ 639 00

IČ: 60733098

společnost je zapsána v OR u KS v Brně pod sp. zn. B 1479

a

Statutární město Brno

se sídlem : Brno, Dominikánské nám. 1, PSČ 602 00

IČ: 44992785

BUDOUCÍ SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

Tuto BUDOUCÍ SMLOUVU O VÝSTAVBĚ uzavřeli dle ust. § 1785 a násl. a § 1170 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku :

společnost : Brněnské komunikace a.s.
se sídlem : Brno, Renneská třída 787/1a, PSČ 639 00
IČ: 60733098
DIČ: CZ60733098
společnost je zapsána v OR u KS v Brně pod sp. zn. B 1479
zastoupená : Richardem Mrázkem, předsedou představenstva, a
Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva,

dále jen jako „budoucí stavebník č. 1“

na straně jedné

a

Statutární město Brno

se sídlem : Brno, Dominikánské nám. 1, PSČ 602 00
IČ: 44992785
DIČ: CZ44992785
zastoupené: Ing. Petrem Vokřálem, primátorem,

dále jen jako „budoucí stavebník č. 2“

na straně druhé,

na základě vzájemného konsensu a s tímto zněním:

Preambule

Smluvní strany prohlašují, že vzájemně spolupracují při výstavbě projektu s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně“, která má vzniknout na pozemcích p.č. 593/2, p.č. 601, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno (dále též jen „Pozemky“), včetně úprav veřejného prostranství, které se nachází a bude nacházet na pozemcích p.č. 593/1, 593/2, 593/3, 593/5 a 619/2, vše k.ú. Město Brno, a v jejich bezprostředním okolí včetně návaznosti na přiléhající komunikace a celkového začlenění do okolního prostředí, kdy záměrem stavebníků je vybudovat kompaktní stavbu rozčleněnou do několika stavebních objektů a 3 samostatných jednotek, kdy jedním ze stavebních objektů (ve smyslu stavebně - technologickém) má být podzemní třípodlažní parkovací dům, dalším pak monofunkční šestipodlažní objekt s koncertním sálem pro více jak 1000 sedících diváků, v rámci kterého bude jako samotný celek vymezen prostor samostatné jednotky – kavárny, přičemž právě tato kompaktní stavební část projektu s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně“ je předmětem této smlouvy (dále jen jako „Budova JKC“). Dalšími součástmi projektu s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně“, jež již nejsou předmětem této smlouvy, jsou veřejné komunikace a zpevněné plochy, přeložky inženýrských sítí a přípojek, provedení sadových úprav.

Smluvní strany společně prohlašují, že po vzájemné dohodě budoucí stavebník č.1 zajistil Rozhodnutí o umístění stavby domu s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 1. a 2. etapa“, jež bylo vydáno příslušným stavebním úřadem – Úřadem Městské části Brno – střed, odborem výstavby, dne 30.4.2013, pod č.j. 130001829/ZEM/STU/004, právní moci toto rozhodnutí nabylo dne 2.7.2013.

Smluvní strany dále prohlašují, že hodlají zajistit vyhotovení projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, dále také projektové dokumentace pro provádění stavby, přičemž za tím účelem budoucí stavebník č. 1 jako zadavatel zahájil zadávací řízení veřejné zakázky zveřejněné ve Věstníku

veřejných zakázek pod evid. č. zakázky 632420, na základě kterého má být uzavřena smlouva s projektanty za účelem shora uvedeným.

V neposlední řadě pak smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené činí na základě rozhodnutí Rady města Brna (budoucího stavebníka č.2) RM7/01830 označené jako „Pověření přípravy výstavby „Janáčkova kulturního centra II. Etapa“ společnosti Brněnské komunikace a. s.“, které bylo přijato dne 30.6.2015 na schůzi RMB R7/028, kterým Rada města Brna RMB rozhodla tak, že:

- a) schválila výjimku z Metodiky investičního procesu statutárního města Brna spočívající v pověření budoucího stavebníka č. 1 přípravou stavby „Janáčkovo kulturní centrum II. Etapa“ v níže uvedeném rozsahu,
- b) pověřila budoucího stavebníka č. 1 přípravou stavby „Janáčkovo kulturní centrum II. Etapa“ a k dalším souvisejícím činnostem.

A konečně smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené činí také na základě rozhodnutí Rady města Brna (budoucího stavebníka č.2) RM7/03878 označené „Výstavba „Janáčkova kulturního centra v Brně – 1. a 2. etapa“, které bylo přijato dne 9.3.2016 na schůzi RMB R7/055, kterým mj. Rada města Brna schválila postup při výstavbě stavby „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 1. a 2. etapa“, vymezené veřejnou vyhláškou – územním rozhodnutím č. 222 vydaným Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 30. 4. 2013, č. j. 130001829/ZEMK/STU/004, sp. zn. STUO11300136, které nabylo právní moci dne 2. 7. 2013 (dále též jen „JKC“), formou uzavření smlouvy o výstavbě, na jejímž základě vzniknou tři jednotky, a to garáže (1. etapa) a koncertní sál a kavárna (2. etapa), přičemž garáže budou ve vlastnictví budoucího stavebníka č. 1 a koncertní sál a kavárna budou ve vlastnictví budoucího stavebníka č.2.

I.

Předmět smlouvy

1. Budoucí stavebník č. 1 a budoucí stavebník č. 2 se touto smlouvou vzájemně zavazují, že po dokončení projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení pro horní část stavby JKC, tak jak je uvedeno v kvalifikační dokumentaci veřejné zakázky s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 1. a 2. Etapa – Projektová dokumentace“, zveřejněné ve Věstníku veřejných zakázek pod evid. č. zakázky 634420, a to v čl. 5., odst. 5.5. výše uvedené kvalifikační dokumentace (v rozsahu přílohy č. 4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb) – dále jen „DSP“, mezi sebou uzavřou Smlouvu o výstavbě ve znění dle čl. VI této smlouvy, v níž vzájemně vypořádají své vztahy v rámci výstavby a dokončení nově budované stavby domu - Budovy JKC, a to bez zbytečného odkladu na výzvu kterékoli ze smluvních stran.
2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že za okamžik dokončení DSP ve smyslu čl. II této smlouvy považují okamžik, kdy bude společně budoucímu stavebníku konstatováno, že předmětná dokumentace pro vydání stavebního povolení bude podkladem pro podání žádosti o vydání stavebního povolení, nejpozději však okamžik, kdy bude podána žádost o vydání stavebního povolení.

II.

Podmínky uzavření Smlouvy o výstavbě

1. Budoucí stavebník č. 1 a budoucí stavebník č. 2 se touto smlouvou zavazují uzavřít Smlouvu o výstavbě ve znění dle v čl. III této smlouvy, a to do tří (3) měsíců po vyzvání od kterékoliv smluvní strany, ne však dříve než do tří (3) měsíců od dokončení DSP.
2. Určujícím pro stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci (Budovy JKC) a na Pozemcích pod Budovu JKC je obestavěný prostor jednotek Budovy JKC. Obestavěným prostorem ve smyslu předchozí věty je prostor uvnitř jednotky ohraničený vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících jednotku.

3. Smluvní strany prohlašují, že další ujednání Smlouvy o výstavbě neobsažené v této smlouvě budou doplněny po dokončení DSP, a to podle principů stanovených v preambuli této smlouvy a v tam uvedených rozhodnutích. Smluvní strany se dohodly, že popis jednotek a společných částí budovy, jak je uveden v článku II. a III. níže uvedeného textu smlouvy o výstavbě, jak je tento začleněn do článku III. této Budoucí smlouvy o výstavbě, odpovídá míře poznání v době uzavření této Budoucí smlouvy o výstavbě a bude uveden do souladu s obsahem dokumentace pro stavební povolení, která v budoucnu vznikne, jak je tato předpokládána a popsána v článku I., odst. 1 této Budoucí smlouvy o výstavbě. Stejně tak se mohou smluvní strany dohodnout na jakýchkoliv obsahových změnách smlouvy o výstavbě v jejím samotném budoucím textu, a to s ohledem na vývoj jejich poznání a potřeb v období po uzavření této Budoucí smlouvy o výstavbě.
4. Kupní cena za převod spoluvlastnických podílů na Pozemcích dle čl. V. odst. 2 této smlouvy bude sjednána ve výši stanovené znaleckým posudkem zpracovaným dle právních předpisů o oceňování majetku účinných v době uzavření Smlouvy o výstavbě. Pokud bude převod spoluvlastnických podílů na Pozemcích podléhat DPH, bude k této ceně připočítáno DPH v aktuální platné výši.

III.

Znění Smlouvy o výstavbě, kterou se budoucí stavebník č. 1 a budoucí stavebník č. 2 zavázali uzavřít:

SMLOUVA O VÝSTAVBĚ

Tuto SMLOUVU O VÝSTAVBĚ uzavřeli dle ust. § 1170 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku :

společnost : Brněnské komunikace a.s.

se sídlem : Brno, Renneská třída 787/1a, Štýřice, PSČ 639 00

IČ: 60733098

DIČ: CZ60733098

společnost je zapsána v OR u KS v Brně pod sp. zn. B 1479

zastoupená : předsedou představenstva, a

....., místopředsedou představenstva,

dále jen jako „stavebník č. 1“

na straně jedné

a

Statutární město Brno

se sídlem : Brno, Dominikánské nám. 1, PSČ 602 00

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

zastoupené: primátorem

dále jen jako „stavebník č. 2“

na straně druhé,

na základě vzájemného konsensu a s tímto zněním:

Preambule

Účastníci této smlouvy se dohodli v souladu s ust. § 1170 a násl. dle z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na společném postupu při výstavbě a dokončení domu za účelem zřízení jednotek na pozemcích p.č. 593/2, p.č. 601, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno, přičemž postup při výstavbě a dokončení domu, jednotlivá práva a povinnosti subjektů této smlouvy a jejich vzájemné závazky, jsou předmětem této smlouvy.

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných vztahů stavebníků v rámci výstavby a dokončení nově budované stavby domu (podrobně popsané v čl. I odst. 2 této smlouvy jako „Budova JKC“) na pozemcích p.č. 593/2, p.č. 601, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno, ve které budou zřízeny 3 (slovy: tři) jednotky.
2. Rozhodnutí o umístění stavby domu s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 1. a 2. etapa“ bylo vydáno příslušným stavebním úřadem – Úřadem Městské části Brno – střed, odborem výstavby, dne 30.4.2013, pod č.j. 130001829/ZEM/STU/004, právní moci toto rozhodnutí nabylo dne 2.7.2013 (dále jen „Rozhodnutí SÚ“). Rozhodnutí SÚ je přílohou a neoddělitelnou součástí této smlouvy. Z Rozhodnutí SÚ vyplývá, že záměrem stavebníka, resp. stavebníků, je vybudovat kompaktní stavbu rozčleněnou do (dále jen „Budova JKC“) 3 samostatných jednotek, kdy první jednotkou má být podzemní třípodlažní parkovací dům (dále také jako „jednotka č. 1“), druhou jednotkou monofunkční šestipodlažní objekt s koncertním sálem pro více jak 1000 sedících diváků (dále také jako „jednotka č. 2“), třetí jednotkou pak kavárna (dále také jako „jednotka č. 3“).
3. Součástí této smlouvy je převod podílů na pozemcích popsanych v čl. I odst. 1 této smlouvy, na nichž se nachází Budova JKC (dále jen „Pozemky“) ze stávajícího vlastníka - stavebníka č. 2, do vlastnictví stavebníka č. 1, stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků nově budovaných jednotek v Budově JKC na Pozemcích, na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka, a dále stanovení podílů příslušejícím k nově budovaným jednotkám na společných částech nemovité věci - Budovy JKC a Pozemkům. Stavebník č. 2 jako vlastník Pozemků uděluje Stavebníkovi č. 1 výslovný souhlas s vybudováním části Budovy JKC – 2. etapa, ve které budou zřízeny níže popsané jednotky.
4. Realizaci výstavby jednotek, jakož celé Budovy JKC, bude zajišťovat stavebník č. 1 s tím, že vzájemné vztahy z této právní skutečnosti jsou řešeny samostatnou dohodou uvedenou v čl. VI této smlouvy.
5. Stavebník č. 1 bude po realizaci výstavby Budovy JKC vlastníkem nově vybudované jednotky č. 1, stavebník č. 2 bude po realizaci výstavby Budovy JKC vlastníkem jednotky č. 2 a jednotky č. 3. K vlastnictví jednotlivých jednotek náleží podíly na společných částech nemovité věci: Budově JKC a na Pozemcích. Předmětné jednotky a k nim náležející podíly jsou blíže popsány v čl. II., čl. III., této smlouvy, a dále jsou tyto vyznačeny v Příloze č. 1 této smlouvy, obsahující schematické zobrazení půdorysů všech podlaží Budovy JKC určující obestavěný prostor všech jednotek a společných částí Budovy JKC.

II.

Vymezení nových jednotek

1. Výstavbou Budovy JKC bude do vlastnictví stavebníka č. 1 vybudována tato nová jednotka:

Jednotka č. 1 bude jednotka umístěná v 1. Nadzemním podlaží (dále jen „NP“), v 1. Podzemním podlaží (dále jen „PP“), v 2. PP a v 3. PP Budovy JKC.

Jednotka č. 1 je z hlediska svého užívání prostorem, který bude sloužit k hromadnému odstavování nebo parkování silničních vozidel (dále jen „garáž“)

Obestavěný prostor jednotky č. 1 bude m³.

Jednotka č. 1 se bude v 1. NP skládat zejména z:
Vstupní místnosti.

Jednotka č. 1 se bude v 1. PP skládat zejména z těchto částí:

Podzemní parking, rampa parkingu, výtahová hala, výtahová šachta (společná část), schodiště, chodba, WC, místnost - dispečink, šachty (vše společné části), místnost - horkovodní výměňková stanice (společné části), místnost - rozvodna NN (společná část), místnost - rozvodna VN (společná část), místnost - zázemí, místnost - sklad.

Jednotka č. 1 se bude v 2. PP skládat zejména z těchto částí:

Podzemní parking, rampa parkingu, výtahová hala, výtahová šachta (společná část), schodiště, chodba, WC, místnost - dispečink, šachty, místnost - parovodní výměňková stanice (společná část), místnost - rozvodna NN (společná část), místnost - rozvodna VN (společná část), místnost - zázemí, místnost - sklad.

Jednotka č. 1 se bude v 3. PP skládat zejména z těchto částí:

Podzemní parking, rampa parkingu, výtahová hala, výtahová šachta (společná část), schodiště, místnost - vodní hospodářství (společná část).

Součástí jednotky budou veškeré její vnitřní instalace.

K vlastnictví jednotky budou patřit:

podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

K vlastnictví jednotky č. 1 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (Budovy JKC a na Pozemcích) ve výši:/.....

2. Výstavbou Budovy JKC bude do vlastnictví stavebníka č. 2 vybudována tato nová jednotka:

Jednotka č. 2 bude jednotka umístěná v 1. NP - 6. NP Budovy JKC.

Obestavěný prostor jednotky č. 2 bude m³.

Jednotka č. 2 je z hlediska svého užívání prostorem, který bude využíván jako prostor pro shromažďování osob, a to ke kulturním účelům, konkrétně se pak bude jednat o prostor obsahující monofunkční koncertní sál pro více jak 1000 sedících diváků, dále pak příslušenství tohoto sálu spočívající v zázemí technologickém, jakož i zázemí pro účinkující a samotné diváky (dále jen "koncertní sál").

Jednotka č. 2 se bude v 1. NP skládat zejména z těchto částí:

Místnost - hlavní foyer, chodby, WC pro veřejnost, schodiště pro veřejnost centrální, únikové schodiště pro veřejnost, výtahová šachta pro interní výtah, místnost - hala vstup pro personál, místnost pro ostrahu, místnost - velin, místnost - prodej vstupenek, místnost - zázemí prodejny, místnost - loading deck, místnost - univerzální sklad temperovaný, místnost domovní sklad technologie, šachta pro pódiový výtah, místnost - sklad temperovaný, místnost - sklad domovního odpadu, WC pro personál, místnost - dílna pro údržbu, místnost - šatna, místnost - sklad údržby.

Jednotka č. 2 se bude v 2. NP skládat zejména z těchto částí:

Místnost - sál, místnost - foyer II, konferenční prostor, chodby pro diváky, místnost - zádveří, únikové schodiště pro veřejnost, zásahové schodiště pro veřejnost, výtahová šachta pro interní výtah, WC pro veřejnost, chodba - zázemí účinkujících, schodiště pro personál a účinkující, místnost - předsíň, WC účinkujících, místnost - šatny pro sólisty, místnost - šatna dirigenta, místnost - green room, místnost -

čekárna hudebníků, místnost – kancelář inspicienta, šachta pro pódiový výtah, místnost – zádveří, terasa (nezapočítává se do celkového objemu).

Jednotka č. 2 se bude v 3. NP skládat zejména z těchto částí:

Sál 1.balkon, 1. balkon, místnost – foyer III, místnost - konferenční prostor, chodby pro diváky, místnost – zádveří, únikové schodiště pro veřejnost, výtahová šachta pro interní výtah, WC pro veřejnost, chodba – zázemí účinkujících, schodiště pro personál a účinkující, místnost – šatna pro hudebníky, místnost – zasedací místnost, zásahové schodiště.

Jednotka č. 2 se bude v 4. NP skládat zejména z těchto částí:

Sál 2.balkon, 2. balkon, místnost – foyer IV, místnost - konferenční prostor, chodby pro diváky, místnost – předsíň, schodiště pro veřejnost, výtahová šachta pro interní výtah, WC pro veřejnost, chodba – zázemí účinkujících, místnost – zasedací místnost, místnost – kuchyňka, místnost – zázemí pro úklidový servis, místnost, terasa (nezapočítává se do celkového objemu), zásahové schodiště.

Jednotka č. 2 se bude v 5. NP skládat zejména z těchto částí:

Místnost - konferenční prostor, 3.balkon, místnost – foyer V, místnost - konferenční prostor, chodby pro diváky, místnost – předsíň, výtahová šachta pro interní výtah, WC pro veřejnost, chodba – zázemí účinkujících, místnost – zádveří, místnost – zasedací místnost, místnost – kuchyňka, místnost – zázemí kanceláře, zásahové schodiště.

Jednotka č. 2 se bude v 6. NP skládat zejména z těchto částí:

Strojovna, strojovna VZT (vše společné části), schodiště, schodiště na střechu s podchozí terasou (společná část), výtahová šachta pro interní výtah, tzv. další šachty (společná část).
Součástí jednotky budou veškeré její vnitřní instalace.

K vlastnictví jednotky budou patřit:

podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

K vlastnictví jednotky náleží výlučné právo užívání stavby Spojovacího můstku, který je popsán v čl. IV. odst. 3 této smlouvy.

K vlastnictví jednotky č. 2 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (Budovy JKC a na Pozemcích) ve výši:/.....

3. Výstavbou Budovy JKC bude do vlastnictví stavebníka č. 2 vybudována tato nová jednotka:

Jednotka č. 3 bude jednotka umístěná v 1. NP Budovy JKC.

Obestavěný prostor jednotky budem³.

Jednotka č.3 je z hlediska svého užívání prostorem pro shromažďování osob, a to ke společenským účelům, konkrétně se pak bude jednat o prostor určený k provozování kavárny či jiného obdobného provozu (dále jen "kavárna").

Jednotka č. 3 se bude skládat zejména z těchto částí:

Místnost – restaurační prostor, místnost – zásobovací, místnost – předsíň, chodba, kuchyně, přípravná 1, přípravná 2, sklad 1, sklad 2, šatna, sklad pro organický odpad, WC pro veřejnost, místnost – pro interní VZT, WC pro personál.

K vlastnictví jednotky budou patřit:

podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

K vlastnictví jednotky č. 3 náleží spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci (Budovy JKC a na Pozemcích) ve výši:/.....

III.

Určení společných částí nemovité věci po vzniku jednotek

1. Společnými částmi nemovité věci po vzniku jednotek budou:

- a) rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu a elektřiny, elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu,
- b) místnost s vodoměrem a elektroměrem,
- c) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda,
- d) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- e) střecha, svody dešťové vody, komíny,
- f) VZT šachty ve všech NP,
- g) místnost v 1.PP - horkovodní výměňková stanice,
- h) místnost v 1.PP - rozvodna NN,
- i) místnost v 1.PP - rozvodna VN,
- j) místnost v 2.PP - parovodní výměňková stanice,
- k) místnost v 2.PP - rozvodna NN,
- l) místnost v 2.PP - rozvodna VN,
- m) místnost v 3.PP -,
- n) Pozemky.

2. Všechny společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek. Pravidla pro správu společných částí upravuje čl. VIII. této smlouvy.

3. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech nemovité věci se řídí vzájemným poměrem celkového obestavěného prostoru jednotky k celkovému obestavěnému prostoru všech jednotek v Budově JKC. Obestavěným prostorem ve smyslu předchozí věty je prostor uvnitř jednotky ohraničený vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících jednotku.

4. Společné části nemovité věci určené k výlučnému užívání vlastníka určité jednotky budou následující: Spojovací můstek takto specifikovaný níže (dále jen "Spojovací můstek"), který je vyhrazen k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. 2.

Spojovací můstek je převážně kovová stavba ve tvaru hranolu propojující jednotku č. 2 s budovou Besedního domu (budova postavená na pozemku p.č. v k.ú., vlastníkem je ke dni uzavření této smlouvy,), kdy tento Spojovací můstek bude osově navazovat na stávající středový vstupní portál (ve 2.NP), kdy konstrukce bude uložena bez dalších podpor omezujících uliční profil na obvodové zdivo Besedního domu. Práva a povinnosti vlastníků dotčených nemovitých věcí (Budovy JKC a Besedního domu) vyplývající z existence Spojovacího můstku včetně jeho uchycení na Besední dům je řešena samostatnou Smlouvou o služebnosti.

5. V nemovité věci nejsou s výjimkou Spojovacího můstku podrobně popsáno výše v odst. 4 tohoto článku Smlouvy vymezeny žádné části společné vlastníkům jen některých jednotek.

IV.

Určení spoluvlastnických podílů ke společným částem nemovité věci na dobu, než výstavbou vznikne první jednotka a určení budoucích spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci Budově JKC a Pozemcích

1. Výše spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci – Budovy JKC a Pozemcích – budou po vkladu vlastnického práva k jednotkám dle této smlouvy následující:

Označení vlastníka	č. jednotky	podíl na společných částech nemovité věci
Brněnské komunikace a.s.	1/.....
Statutární město Brno	2/.....
Statutární město Brno	3/.....

V.

Převod spoluvlastnických podílů na Pozemcích

1. Stavebník č. 2 současně touto smlouvou prodává za níže uvedenou dohodnutou kupní cenu stavebníkovi č. 1 spoluvlastnické podíly o velikosti/.....na pozemcích p.č. 593/2 a p.č. 601, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno, kdy převáděné podíly na výše uvedených pozemcích odpovídají velikosti podílu náležejícího k jednotce č. 1 na společných částech nemovité věci. Stavebník č. 1 (kupující) podíly na pozemcích p.č. 593/2 a p.č. 601, oba v k.ú. Město Brno, obec Brno kupuje a do svého vlastnictví přijímá.
2. Kupní cena za převod v předchozím odstavci popsaných spoluvlastnických podílů na Pozemcích je dohodou smluvních stran určena ve výši,- Kč (slovy: korun českých),

VI.

Způsob úhrady nákladů výstavby

Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady nákladů výstavby tak, že Stavebník č. 2 ponese náklady ve smyslu druhového členění, jak je uvedeno v dokumentu „Investiční záměr (IZ) – aktualizace, Janáčkovo kulturní centrum, vypracovaného ÚT MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly, z října 2015, který byl schválen Radou města Brna na jejím zasedání dne 15.12.2015, číslo R7/046, RM7/03239 (dále též jen „IZ“), dále pak ve smyslu rozhodnutí Rady města Brna, označeného „Pověření přípravy výstavby „Janáčkova kulturního centra II. Etapa“ společnosti Brněnské komunikace a. s.“, které bylo přijato dne 30.6.2015 na schůzi Rady města Brna R7/028 a ve smyslu rozhodnutí Rady města Brna označeného „Výstavba „Janáčkova kulturního centra v Brně – 1. a 2. etapa“, které bylo přijato dne 9.3.2016 na schůzi Rady města Brna R7/055 a přičemž pokud není patrné z IZ, shora uvedených rozhodnutí Rady města Brna a dále pak ze Smlouvy o spolupráci uzavřené mezi smluvními stranami.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany konstatují, že k zahájení výstavby došlo stavebníkem č. 1 se souhlasem stavebníka č. 2 již před uzavřením této smlouvy a výstavba se nachází v této fázi: [x]
2. Stavebník č. 1 se zavazuje zajistit pojištění všech budovaných jednotek po celou dobu realizace stavby včetně odpovědnosti za škodu, způsobenou třetím osobám v souvislosti s realizovanou stavbou.
3. Stavebník č. 1 a stavebník č. 2 se dohodli, že:

12/15

- a) výstavba II. etapy stavby Budovy JKC bude prováděna zhotovitelem vybraným na základě výběrového řízení, přičemž stavebník č. 1 a stavebník č. 2 budou společně vystupovat jako stavebníci.
4. Stavebník č. 1 a stavebník č. 2 se zavazují podat společně návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, a to:
- a) po právní moci kolaudačního souhlasu či obdobného rozhodnutí, a to Budově JKC jako celku, případně;
- b) v okamžiku, kdy budou jednotky zbudovány do stadia rozestavěnosti ve smyslu § 1163 občanského zákoníku, pokud se strany dohodnou na vkladu vlastnického práva k rozestavěným jednotkám.

VIII.

Způsob správy společných částí nemovité věci a pravidla pro přispívání na náklady, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí

1. Správa, provoz a oprava Budovy JKC bude zajišťována takto:
- a) Správu, provoz a opravy Jednotky č. 1 a společných částí nacházejících se v podzemních podlažích Budovy JKC včetně součástí technologií výlučně náležejících k Jednotce č. 1 bude provádět stavebník č. 1.
- b) Správu, provoz a opravy Jednotky č. 2 a jednotky č. 3 a společných částí nacházejících se v nadzemních podlažích Budovy JKC včetně součástí technologií výlučně náležejících k Jednotkám č. 2 a č. 3 bude provádět stavebník č. 2.
2. Stavebníci jsou povinni podílet se na nákladech spojených se správou, údržbou, opravami a provozem společných částí nemovité věci (Budovy JKC) a Pozemku v rozsahu, odpovídajícím spoluvlastnickému podílu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.
2. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Účastníci této smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv statutární město Brno.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
4. Převod vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům na pozemcích podléhá vkladu do katastru nemovitostí.
5. Stavebník č. 2 tímto zplnomocňuje stavebníka č. 1 k podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, jakož i ke všem úkonům v rámci vkladového řízení. Stavebník tuto plnou moc přijímá.
6. Tato smlouva se vyhotovuje celkem ve 3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž 1 je určeno pro účely vkladu do KN, 1 vyhotovení je určeno stavebníkovi č. 1 a 1 stavebníkovi č. 2.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č.1 – Schematické zobrazení polohy jednotek a společných částí nemovité věci (Budovy JKC) s údaji o obestavěném prostoru jednotek.
8. Příloha č. 2 – Stavební povolení č.j. ... ze dne ...

9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají vážně a svobodně, a že žádný z nich ji neuzavřel v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na obsahu této smlouvy se dohodli tak, jak je ve smlouvě shora uvedeno. Na důkaz toho všeho stvrzují smluvní strany tuto smlouvu svými podpisy.

Doložka dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

1. Záměr prodeje spoluvlastnických podílů o velikosti/.....na pozemcích popsanych v čl. V odst. 1 této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.
2. Smlouva o výstavbě byla schválena Zastupitelstvem města Brna na..... zasedání konaném dne

IV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Účastníci této smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Účastníci této smlouvy se dále dohodli, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv statutární město Brno.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
4. Tato smlouva se vyhotovuje celkem ve 2 vyhotoveních s platností originálu každého u nich, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Tato smlouva může být doplňována a měna pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají vážně a svobodně, a že žádný z nich ji neuzavřel v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na obsahu této smlouvy se dohodli tak, jak je ve smlouvě shora uvedeno. Na důkaz toho všeho stvrzují smluvní strany tuto smlouvu svými podpisy.

Doložka dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

1. Záměr budoucího prodeje spoluvlastnických podílů na pozemcích popsanych v čl. V odst. 1 této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.
2. Budoucí smlouva o výstavbě byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

Brněnské komunikace a.s.

Statutární město Brno