

Z8/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.3.2021

102. Návrh dodatku č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě mezi statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace, a.s. - "Janáčkovo kulturní centrum v Brně"

Anotace

Důvodem uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě Janáčkova kulturního centra v Brně ze dne 2.10.2018 je odložit termín uzavření smlouvy o výstavbě na dobu, kdy dojde k finální (nově definované) úpravě projektové dokumentace pro provádění stavby JKC - 2.etapa. Zásadní vliv na úpravu projektové dokumentace JKC - 2.etapa mělo uzavření Dohody o narovnání. Současně došlo k posunu v otázce nabytí části pozemku p. č. 619/1, na kterém stojí trafostanice hotelu International.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** dodatek č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě projektu "Janáčkovo kulturní centrum v Brně" mezi statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace, a.s., IČO: 60733098, Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Stanoviska

Materiál bude projednán na R8/137. schůzi Rady města Brna konané dne 17. 3. 2021.
Stanovisko bude sděleno.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

16.3.2021 v 13:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4.
náměstka primátorky

16.3.2021 v 11:25

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (Budoucí smlouva o výstavbě JKC.pdf)	5 - 16
Příloha k usnesení (Dodatek č. 1 k budoucí smlouvě o výstavbě JKC - RMB 17.3..pdf)	17 - 29

Důvodová zpráva

Důvodem uzavření dodatku č.1 ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě ze dne 2.10.2018 (dále také jako „**Smlouva**“) v navrhovaném znění jsou v zásadě dvě skupiny hlavních důvodů.

Tou první je společná snaha obou smluvních partnerů (SMB a společnosti Brněnské komunikace, a.s.) odložit (posunout v čase) termín uzavření tzv. ostré smlouvy o výstavbě na dobu, kdy dojde k finální (nově definované) úpravě projektové dokumentace pro provádění stavby JKC – 2. etapa. A to přesto, že v mezidobí došlo k dopracování Projektové dokumentace pro stavební povolení, jenž byla stanovena jako výchozí podklad pro doplnění chybějících údajů nezbytných pro uzavření tzv. ostré smlouvy o výstavbě a současně jako okolnost znamenající počátek běhu lhůty pro uzavření oné ostré smlouvy o výstavbě (viz čl.II odst. 1 Smlouvy). Důvod pro uzavření dodatku č.1 ke Smlouvě upravující termín pro uzavření tzv. ostré smlouvy by tedy byl na místě i v případě, kdy by nedošlo k níže uvedeným skutečnostem (druhá skupina důvodů).

Druhá skupina důvodů vychází z faktu, že v době po uzavření Smlouvy došlo dne 21.6.2019 k uzavření Dohody o narovnání (dále jen „Dohoda o narovnání“), a to za účasti více subjektů (včetně SMB a společnosti Brněnské komunikace, a.s.), která měla zásadní vliv na změnu rozsahu projektu JKC – 2. etapa. Současně s touto právní skutečností došlo k posunu v otázce nabytí části pozemku p.č. 619/1 na kterém stojí budova trafostanice hotelu International (dále jen „Budova trafostanice s pozemkem“), na nichž by pak bylo možné „nově“ pojmout úpravu bezprostředního okolí projektu JKC. V důsledku výše uvedených právních skutečností byl zahájen proces směřující k uzavření dodatku smlouvy o zpracování projektové dokumentace a o výkonu autorského dozoru pro stavbu Janáčkovu kulturní centrum v Brně, č. 18000019 (dále též jen „Smlouva o dílo s Projektantem“) ze dne 15.1.2018, jehož ambicí bylo snaha o rozšíření a změnu předmětu díla – tedy rozsahu projektu JKC – 2. etapa, a to právě o prvky vycházející z Dohody o narovnání a o prvky vycházející z (předpokladu) nabytí dalších pozemků využitelných pro projekt JKC – 2. etapa (pozemky od Hotelu International). Tento proces byl úspěšně završen uzavřením Dodatku č.1 ke Smlouvě s Projektantem dne 4.12.2020 (dále jen „Dodatek k SOD“).

Na základě Dodatku k SOD dochází k rozšíření předmětu Smlouvy o dílo s Projektantem o činnosti podrobně popsané v Dodatku k SOD, a to o:

a) Doplněk 1)

(A) Nové technologie JKC – 1. Etapa ve vazbě na stavbu JKC – 2. Etapa

Popis: Spočívá zejména v technologickém a konstrukčním propojení stavby JKC – 1. Etapa se stavbou JKC – 2. Etapa, jedná se o koordinaci profesí v oblasti technologického vybavení a statiky s integrací stavby JKC – 1. Etapy do celkového pojetí stavby JKC.

b) Doplněk 2)

(B) Technologické centrum

Popis: Spočívá zejména ve vymístění technologického zázemí sálu z prostoru střechy do podzemí mimo vlastní budovu JKC. Toto vymístění je nezbytné, aby stavba splňovala nejprísnější požadavky na akustické parametry sálu. Současně dochází k zjednodušení konstrukčního řešení a omezení negativních vlivů provozu budovy JKC na okolní zástavbu. Z provozního hlediska umožňuje toto řešení servis technologického vybavení bez zásahu do koncertního sálu.

c) Doplněk 3)

(C) Vybudování parkovacích míst v oblasti Technologického centra

Popis: Spočívá ve vybudování parkovacích míst v I.PP v souvislosti s výstavbou JKC – 2. Etapa a tím vyvolaných potřeb, navazující na realizaci Doplnku 2), v maximálním rozsahu dle technických možností stavby.

d) Doplněk 4)

(D) Přeložka kanalizace

Popis: Spočívá zejména v odsunu páteřní stoky kanalizace propojující ulici Besední s ulicí Veselou do místa umožňujícího výstavbu Doplnku 2) a Doplnku 3).

e) Doplněk 5)

(E) Tunel do Besedního domu

Popis: Spočívá zejména ve změně způsobu propojení stavby JKC s budovou Besedního domu. Po vydání závazného stanoviska v oblasti památkové péče vyšlo najevo, že nelze technicky vyřešit stavbu propojovacího můstku bez zásadního zásahu do stavby Besedního domu. Takový zásah je z hlediska památkové ochrany Besedního domu nepřijatelný. Proto byla stavba můstku nahrazena podzemním propojením. Takové propojení je vzhledem k probíhajícím rekonstrukcím sítí v ulici Besední optimální.

f) Doplněk 6)

(F) Zásah do Besedního domu

Popis: Spočívá zejména ve stavebních úpravách suterénní části Besedního domu ve vazbě na stavbu podzemního propojení.

Vzhledem k tomu, že předmětná Smlouva vedle úpravy majetkoprávních vztahů mezi jejími účastníky (SMB a společností Brněnské komunikace, a.s.) také definuje po technicko – právní stránce stavbu – budovu JKC, je nezbytné dodatkem k této Smlouvě reagovat na nastalé změny v podobě a rozsahu projektu JKC – 2. etapa.



Brněnské komunikace a.s.

se sídlem: Brno, Reneska 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 náměstí 196/1, 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, Štýřice, 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 náměstí 196/1, 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 „Janáčkovu kulturní centrum v Brně“, který 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 „Janáčkovu kulturní centrum v Brně“ je předmětem této smlouvy (dále jen jako „Budova JKC“). Dalšími součástmi projektu s názvem „Janáčkovu 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 „Janáčkovu 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 byla 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 rozsahu dle usnesení,
- 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 8.3.2016 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 632420, a to v čl. 5., odst. 5.5. výše uvedené kvalifikační dokumentace – dále jen „DSP“, mezi sebou uzavřou Smlouvu o výstavbě ve znění čl. III. této smlouvy, v níž vzájemně vypořádají své vztahy v rámci výstavby a dokončení nově budované stavby - 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. I. odst. 1 této smlouvy považují okamžik, kdy bude společně budoucími stavebníky 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 Budovou 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. Smlouvy o výstavbě 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 náměstí 196/1, 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, v platném znění, 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 popsáné 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 popsáných 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 příslušejících 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 popsáné 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 Smlouvou o spolupráci 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 - velín, 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 účinkující, 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, příslužejících 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. III. odst. 4 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, příslužejících 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 – bez bližší specifikace,
 - 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 vlastníkově 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 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 8.3.2016 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:

- 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 o 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, odpovídajícímu 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 zmocňuje stavebníka č. 1 k podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, jakož i ke všem úkonům v rámci vkladového řízení. Stavebník č. 1 tuto plnou moc přijímá.
6. Tato smlouva se vyhotovuje celkem ve 3 vyhotoveních s platností originálu, z nichž 1 vyhotovení je určeno pro účely vkladu do KN, 1 vyhotovení je určeno stavebníkovi č. 1 a 1 vyhotovení 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 ... x

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 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 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 smlouvy o výstavbě, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.
2. Budoucí smlouva o výstavbě byla schválena Zastupitelstvem města Brna na 27./10 zasedání konaném dne 19.6.2018

V Brně dne26-09-2018



Brněnské komunikace a.s.
Richard Mrázek
předseda představenstva

V Brně dne2-10-2018



Statutární město Brno
Ing. Petr Vokřál
primátor města Brna





Brněnské komunikace, a.s.
Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva ✓

Brněnské komunikace a.s.

se sídlem: Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno,
IČO: 60733098
společnost je zapsána v OR u KS v Brně pod sp. zn. B 1479

a

Statutární město Brno

se sídlem: Brno, Dominikánské náměstí 1961, Brno-město, 602 00 Brno
IČO: 44992785

DODATEK č. 1

ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě

Tento Dodatek č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě o výstavbě uzavřeli dle ust. § 1785 a násl. a § 1170 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, (dále jen „**tento dodatek**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku :

společnost : Brněnské komunikace a.s.

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

IČO: 60733098

DIČ: CZ60733098

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

zastoupená : Ing. Petrem Kratochvílem, předsedou představenstva, a

Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva,

dále jen jako „budoucí stavebník č. 1“

na straně jedné

a

Statutární město Brno

se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

zastoupené: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

dále jen jako „budoucí stavebník č. 2“

na straně druhé,

na základě vzájemného konsensu a s tímto zněním:

čl. I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují a toto prohlášení činí nesporným, že v období před uzavřením tohoto dodatku došlo k následujícím právním skutečnostem:

1. Budoucí stavebník č. 1 a budoucí stavebník č. 2 uzavřeli dne 2.10.2018 smlouvu o budoucí smlouvě o výstavbě (dále také jako „**Smlouva**“), kterou se tyto účastníci zavázali ve vztahu k horní část stavby „Janáčkova kulturního centra v Brně“ (dále též jen jako „**JKC**“) po dokončení projektové dokumentace pro provádění stavby JKC – 2. etapa (dále též jen jako „**PDSP – 2. etapa**“), uzavřít Smlouvu o výstavbě ve znění dle čl. VI 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. K dokončení PDSP – 2.etapa došlo dne 16.1.2019 s tím, že tato dokumentace byla dne 20.2.2019 předána příslušnému stavebnímu úřadu s žádostí o vydání příslušného stavebního povolení. Dne 23.04.2020 bylo pro Budoucího stavebníka č. 1 i Budoucího stavebníka č. 2 jakožto stavebníky stavby s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 2. etapa“, pozemek par. čís. 593/2, 601, k.ú. Město Brno, obec Brno, vydáno veřejnou vyhláškou stavební povolení, č.j. MCBS/2020/0055857/ZEMK (v právní moci dne 11.6.2020), kterým byla stavba povolena.
3. Žádný z účastníků tohoto dodatku a současně Smlouvy doposud nevyzval k uzavření Smlouvy.

4. Dne 15.01.2018 byla mezi budoucím stavebníkem č. 2 jakožto objednatelem na straně jedné a členy společnosti „KONIOR & spol.“, jejímiž členy jsou 1) KONIOR STUDIO TOMASZ KONIOR, se sídlem v Polsku, Mariacka 7, 40-014 Katowice, IČ: 2726820739, 2) Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno, s.r.o., se sídlem Žižkova 506/5, Veverí, 602 00 Brno, IČ: 25517562, a 3) Nagata Acoustic America, Inc., se sídlem Los Angeles, 1990 S. Bundy Drive, Suite 795, CA 90025, USA, DIČ: 26-3000496 (dále též společně jen jako „**Projektanti**“), jakožto zhotoviteli a straně druhé, uzavřena smlouva o zpracování projektové dokumentace a o výkonu autorského dozoru pro stavbu Janáčkovu kulturní centrum v Brně, č. 18000019 (dále též jen „**Smlouva o dílo s Projektantem**“), jež byla zveřejněna v registru smluv dne 24.01.2018, ID smlouvy 4157416. Smlouva o dílo s Projektantem byla uzavřena v návaznosti na výsledku zadávacího řízení, jehož předmětem byla veřejná zakázka zveřejněná ve Věstníku veřejných zakázek pod evid. č. zakázky 632420, s názvem „Janáčkovu kulturní centrum v Brně – 1. a 2. Etapa – Projektová dokumentace“, a to pro stavbu JKC. Předmětem Smlouvy o dílo s Projektantem je mimo jiných též vyhotovení projektové dokumentace pro stavební povolení JKC – 2. etapa (**PDSP – 2. etapa**).
5. Dne 21.06.2019 byla mezi budoucím stavebníkem č. 1, budoucím stavebníkem č. 2, Ing. arch. Jan Hájek, r.č. 710818/0585, trvale bytem Praha 6, Šárecká 21/1025, PSČ 160 00, a dále Ing. arch. Jakub Havlas, r.č. 710616/0292, trvale bytem Praha, Jenečská 420/60, PSČ 160 00, a dále Mgr. akad. arch. Pavel Joba, r.č. 710501/4114, trvale bytem Praha, Musílkova 1, PSČ 150 00, společně jako autory (dále též společně jen jako „**Autoři**“) a společností Atelier M1 architekti, s.r.o., IČO: 27074153, se sídlem Praha 6 – Břevnov, Markétská 1/28, PSČ 16900, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 94315 (dále též jen jako „**AM1**“) Dohoda o narovnání (dále jen „**Dohoda o narovnání**“). Dne 26.6.2019 se s Dohodou o narovnání seznámili a k dohodě přistoupili Projektanti. V Dohodě o narovnání bylo jejími účastníky mimo jiné dohodnuto, že tito budou nadále při realizaci JKC respektovat tyto klíčové principy:
- i. respektuje se vítězná podoba JKC z architektonické soutěže;
 - ii. bude se pokračovat v projektu dle DUR jakožto podkladu pro vydané ÚR, platného ÚR a Licenční smlouvy; a
 - iii. případná zlepšení řešení kvality sálu a stavby JKC podléhají Licenční smlouvě a budou řešena ve spolupráci Projektantů s Autory - jedná se především o:
 - a) Výhled diváků: Při řešení sálu je prioritou SMB nejvyšší prostorová a akustická kvalita sálu a také kvalita výhledu diváků na pódium. Bude-li zapotřebí rozšířit vnitřní prostor sálu, přispějí Autoři k úpravě statického řešení DUR, DSP 1.etapa a PDPS 1. etapa tak, aby výhled diváků nebyl omezen sloupky;
 - b) Technologické centrum: SMB i Autoři se shodují v tom, že je ku prospěchu stavby JKC vymístit strojovny vzduchotechniky z 6.NP stavby JKC mimo stavbu JKC pod terén v předprostoru JKC. Jelikož by tato změna mohla zasáhnout do spodní stavby JKC i do koncepce předprostoru, budou Autoři řešit ty části dokumentace, jež budou mít povahu změn existujících projektů (změna DÚR, změna DSP a PDPS 1.etapy JKC).
 - c) Piazza a zeleň: Je společným zájmem SMB i Autorů na tom, aby plánovaná zeleň a výsadba stromů v předprostoru JKC byla co nejkvalitnější. Autoři budou v rámci úprav existujících dokumentací (DUR, DSP a PDPS 1. etapy JKC) řešit vylepšení podmínek pro novou výsadbu zeleně spolu s koordinací se spodními stavbami a technickou infrastrukturou 1. etapy JKC.
6. Na základě dodatku č.1 ke **Smlouvě o dílo s Projektantem** (dále jen „**Dodatek k SOD**“), dochází k rozšíření předmětu **Smlouvy o dílo s Projektantem** o činnosti podrobně popsané v Dodatku k SOD, a to o:

a) Doplněk 1)

(A) Nové technologie JKC – 1. Etapa ve vazbě na stavbu JKC – 2. Etapa

Popis: Spočívá zejména v technologickém a konstrukčním propojení stavby JKC – 1. Etapa se stavbou JKC – 2. Etapa, jedná se o koordinaci profesí v oblasti technologického vybavení a statiky s integrací stavby JKC – 1. Etapy do celkového pojetí stavby JKC.

b) Doplněk 2)

(B) Technologické centrum

Popis: Spočívá zejména ve vymístění technologického zázemí sálu z prostoru střechy do podzemí mimo vlastní budovu JKC. Toto vymístění je nezbytné, aby stavba splňovala nej přísnější požadavky na akustické parametry sálu. Současně dochází k zjednodušení konstrukčního řešení a omezení negativních vlivů provozu budovy JKC na okolní zástavbu. Z provozního hlediska umožňuje toto řešení servis technologického vybavení bez zásahu do koncertního sálu.

c) Doplněk 3)

(C) Vybudování parkovacích míst v oblasti Technologického centra

Popis: Spočívá ve vybudování parkovacích míst v I.PP v souvislosti s výstavbou JKC – 2. Etapa a tím vyvolaných potřeb, navazující na realizaci Doplněku 2), v maximálním rozsahu dle technických možností stavby.

d) Doplněk 4)

(D) Přeložka kanalizace

Popis: Spočívá zejména v odsunu páteřní stoky kanalizace propojující ulici Besední s ulicí Veselou do místa umožňujícího výstavbu Doplněku 2) a Doplněku 3).

e) Doplněk 5)

(E) Tunel do Besedního domu

Popis: Spočívá zejména ve změně způsobu propojení stavby JKC s budovou Besedního domu. Po vydání závazného stanoviska v oblasti památkové péče vyšlo najevo, že nelze technicky vyřešit stavbu propojovacího můstku bez zásadního zásahu do stavby Besedního domu. Takový zásah je z hlediska památkové ochrany Besedního domu nepřijatelný. Proto byla stavba můstku nahrazena podzemním propojením. Takové propojení je vzhledem k probíhajícím rekonstrukcím sítí v ulici Besední optimální.

f) Doplněk 6)

(F) Zásah do Besedního domu

Popis: Spočívá zejména ve stavebních úpravách suterénní části Besedního domu ve vazbě na stavbu podzemního propojení.

7. Účastníci tohoto dodatku prohlašují a za nesporné považují, že budoucí stavebník č. 2 vede jednání se společností **HIB DEVELOPMENT a.s.**, se sídlem: Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 06706681, společnost je zapsána v OR u KS v Brně po sp.zn. B 7888, vlastníkem pozemku p.č. 619/1 v k.ú. Město Brno, a to o nabytí části pozemku p.č. 619/1 na kterém stojí budova trafostanice hotelu International (dále jen “**Budova trafostanice s pozemkem**”), přičemž lze důvodně očekávat nabytí vlastnictví Budovy trafostanice s pozemkem, a to budoucím stavebníkem č. 2 nebo budoucím stavebníkem č. 1, popřípadě oběma účastníky tohoto dodatku.
8. S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I odst. 6 písm. a), b), c) , tohoto dodatku dojde ke změně vymezení všech jednotek popsanych v čl.II Smlouvy, zejména pak jednotky č. 1, tak Společných částí nemovité věci po vzniku jednotek, tak jak jsou tyto popsány v čl. III Smlouvy.

9. V případě nabytí vlastnictví **Budovy trafostanice s pozemkem** budoucím stavebníkem č. 2, budoucím stavebníkem č. 1, popřípadě oběma účastníky tohoto dodatku, a s ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I odst. 6 tohoto dodatku dojde ke změně vymezení všech jednotek popsanych v čl.II Smlouvy, zejména pak jednotky č. 1, tak Společných částí nemovité věci po vzniku jednotek, tak jak jsou tyto popsány v čl. III Smlouvy, a to způsobem jdoucím nad rámec změn vyvolaných skutečnostmi popsány v čl. I odst. 6 tohoto dodatku. U změn Smlouvy popsanych v tomto odstavci, tedy v čl. I odst. 9 tohoto dodatku, bude jak v tomto dodatku, tak ve znění Smlouvy dále uveden komentář s názvem **“Změny dle čl.I odst.9”** s tím, že pakliže ke dni uzavření Smlouvy nebude možné a nezbytné Změny dle čl.I odst.9 konsumovat, nebude k těmto změnám ve Smlouvě přihlíženo.
10. Účastníci tohoto dodatku prohlašují a za nesporné považují, že v důsledku realizace předmětu **Smlouvy o dílo s Projektantem** ve znění Dodatku k SOD dojde ke změně **PDSP – 2. etapa** v takovém rozsahu a v takové intenzitě, že až do splnění závazku Projektanta ze **Smlouvy o dílo s Projektantem** ve znění Dodatku k SOD nebude účelné a efektivní uzavřít Smlouvu, přestože v tuto chvíli jsou splněny předpoklady pro její uzavření.

čl. II. Dodatek

1. S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I tohoto dodatku tímto jeho účastníci ruší úvodní odstavec Preambule Smlouvy a nahrazuje se novým úvodním odstavcem následujícího znění:

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, a na části pozemku odděleného od pozemku p.č. 619/1 (v případě Změny dle čl.I odst.9), vše v k.ú. Město Brno, obec Brno (dále též jen „Pozemky“), včetně úprav veřejného prostranství, které se nachází a budou nacházet na pozemcích p.č. 593/1, 593/2, 593/5, 619/2, a na části pozemku odděleného od pozemku p.č. 619/1 (v případě Změny dle čl.I odst.9), 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 – edukačního centra, 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.

2. S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I tohoto dodatku tímto jeho účastníci na závěr Preambule doplňují nové odstavce Preambule následujícího znění:

K dokončení PDSP – 2.etapa došlo dne 16. 1. 2019 s tím, že tato dokumentace byla dne 20.12.2019 předána příslušnému stavebnímu úřadu s žádostí o vydání příslušného stavebního povolení.

Dne 23.04.2020 bylo pro Budoucího stavebníka č. 1 i Budoucího stavebníka č. 2 jakožto stavebníky stavby s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 2. etapa“, pozemek par. čís. 593/2, 601, k.ú. Město Brno, obec Brno, vydáno veřejnou vyhláškou stavební povolení, č.j. MCBS/2020/0055857/ZEMK (v právní moci dne 11.6.2020), kterým byla stavba povolena.

3. S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I odst. 10 tohoto dodatku tímto jeho účastníci ruší původní čl. I a čl.II Smlouvy a nahrazují je novými čl. I a čl.II Smlouvy tohoto znění:

I.

Předmět smlouvy

1. *Budoucí stavebník č. 1 a budoucí stavebník č. 2 se touto smlouvou vzájemně zavazují, že po vydání příslušného stavebního povolení, resp. rozhodnutí o změně stavby před dokončením ve vztahu k stavbě JKC, mezi sebou uzavřou Smlouvu o výstavbě ve znění dle čl. III 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 vydání příslušného stavebního povolení, resp. rozhodnutí o změně stavby před dokončením ve smyslu čl. II této smlouvy považují okamžik právní moci Stavebního povolení, resp. právní moci rozhodnutí o změně stavby před dokončením nově budované stavby domu – Budovy JKC.*

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. Vyzvat k uzavření Smlouvy je oprávněna kterákoliv smluvní strana druhou smluvní stranu nejdříve dnem 30.11.2021.*
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 Budovy JKC, 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 právní moci příslušného stavebního povolení, resp. právní moci rozhodnutí o změně stavby před dokončením ve vztahu k stavbě JKC, 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 skutečného provedení stavby (v rozsahu přílohy § 4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb), která v budoucnu vznikne. 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. *S ohledem na rozsah a význam skutečností uvedených v čl. I odst. 5 – 9 tohoto dodatku tímto jeho účastníci ruší čl. III Smlouvy a nahrazují je čl. III Smlouvy tohoto znění:*

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 : Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno
IČO: 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: Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
zastoupené: primátorkou/primátorem města Brna

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, a na **části pozemku odděleného od pozemku p.č. 619/1**, vše 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, a na **části pozemku odděleného od pozemku p.č. 619/1**, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno, ve které budou zřízeny 3 (slovy: tři) jednotky.
2. Dne 23.04.2020 bylo pro Budoucího stavebníka č. 1 i Budoucího stavebníka č. 2 jakožto stavebníky stavby s názvem „Janáčkovo kulturní centrum v Brně – 2. etapa“, pozemek par. čís. 593/2, 601, k.ú. Město Brno, obec Brno, vydáno veřejnou vyhláškou stavební povolení, č.j. MCBS/2020/0055857/ZEMK (v právní moci dne 11.6.2020), kterým byla stavba povolena. Z v předešlé větě uvedené vyhlášky (dále jen “Rozhodnutí SÚ“) vyplývá, že záměrem 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 edukační centrum (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 bude nacházet 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 nadzemní jednotka, a dále stanovení

podílů přináležejícím 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 nadzemní jednotky.

4. Realizaci výstavby jednotek, jakož celých Budov 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, příslužejících 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, příslužejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

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 administrativních, konferenčních a zejména pedagogických a školských činností (tzv. edukační centrum) či jiného obdobného provozu (dále jen "edukační centrum").

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

Místnost – školicí místnost, 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 – vstupní prostor.
- n) podzemní spojovací tunel propojující jednotku č. 1 s budovou Besedního domu (budova postavená na pozemku p.č. 589 v k.ú. Město Brno, vlastníkem je ke dni uzavření této smlouvy budoucí stavebník č.2), kdy tento podzemní spojovací tunel vedoucí pod pozemkem p.č. 592 v k.ú. Město Brno (vlastníkem je ke dni uzavření této smlouvy budoucí stavebník č.2) bude osově navazovat na vstupní prostor (ve 3. PP). Práva a povinnosti vlastníků dotčených nemovitých věcí (Budovy JKC, Besedního domu a pozemku p.č. 592) vyplývající z existence podzemního spojovacího tunelu včetně jeho uchytení na Besední dům je řešena samostatnou Smlouvou o služebnosti.

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 Budovy JKC, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících jednotku.
4. V nemovité věci nejsou vymezeny žádné části společné vlastníkům jen některých jednotek.

IV.

Určení spoluvlastnických podílů ke společným částem nemovité věci na dobu, než výstavbou vznikne první nadzemní 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 spoluvlastnického podílu na Pozemcích

1. Stavebník č. 2 současně touto smlouvou prodává za níže uvedenou dohodnutou kupní cenu stavebníkovi č. 1 spoluvlastnický podíl o velikosti/.....na pozemcích p.č. 593/2, p.č. 601, a část pozemku odděleného od pozemku p.č. 619/1, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno, kdy převáděný podíl na výše uvedených pozemcích odpovídá velikosti podílu náležejícího k jednotce č. 1 na společných částech nemovité věci. Stavebník č. 1 (kupující) podíl na pozemcích p.č. 593/2, p.č. 601, a část pozemku odděleného od pozemku p.č. 619/1, vše v k.ú. Město Brno, obec Brno kupuje a do svého vlastnictví přijímá.
2. Kupní cena za převod v předchozím odstavci popsaného spoluvlastnického podílu na Pozemcích je dohodou smluvních stran určena ve výši,- Kč (slovy: korun českých), kdy tato cena je určena na základě znaleckého posudku č. ze dne, vypracovaného soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

VI.

Způsob úhrady nákladů výstavby

Smluvní strany se dohodly na způsobu úhrady dle Smlouvy o spolupráci ze dne 6.11.2017, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne _____, 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 ve fázi dokončení tzv. hrubé stavby podzemní části Budovy JKC.
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:
 - 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 příslušného stavebního povolení, resp. právní moci rozhodnutí o změně stavby před dokončením ve vztahu k 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, odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu účastníka, který smlouvu podepíše jako druhý.
2. 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. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv stavebník č. 2.
3. Účastníci této smlouvy jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., zákon o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Převod vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům na pozemku 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 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž 1 je určeno pro účely vkladu do katastru nemovitostí, 1 vyhotovení je určeno stavebníkovi č. 1 a 2 vyhotovení jsou určena 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.*
- Příloha č. 2 – Veřejná vyhláška stavební povolení, č.j. MCBS/2020/0055857/ZEMK*
8. *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.*
9. *Doložka dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích: Záměr prodat spoluvlastnické podíly o velikosti/.....na Pozemcích a na pozemcích popsanych v čl. V odst. 3 této smlouvy, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem, a to vyvěšením na úřední desce. Podmínky Smlouvy o výstavbě a prodej spoluvlastnických podílů k pozemku byl schválen Zastupitelstvem Města Brna na zasedání konaném dne*

čl. IV. Závěrečná ustanovení

1. Shora uvedení účastníci prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetli, že byl uzavřen po projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
2. Tento dodatek je uzavřen a nabývá platnosti dnem podpisu účastníka, který dodatek podepíše jako druhý.
3. Tento dodatek 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. Tento dodatek nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv SMB.
4. Účastníci této smlouvy jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., zákon o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů-.
2. Tento dodatek byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží po dvou vyhotoveních.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Tento dodatek byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z./..... zasedání konaném dne

V Brně dne

V Brně dne

Brněnské komunikace a.s.

Statutární město Brno