

Smlouva o smlouvách budoucích na odkoupení kabeláže a vybudování FVE v areálu společnosti Veletrhy Brno, a.s.

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

Číslo smlouvy Tepláren Brno: **O/25/888**

Číslo smlouvy Veletrhů Brno: **OS/2025/12**

I. SMLUVNÍ STRANY

1. Teplárny Brno, a.s.

Sídlo: Okružní 828/25, 638 00 Brno-Lesná
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 786
IČO: 46347534
DIČ: CZ46347534
ID datové schránky: d7wgmq5
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 32606621/0100
Zastoupení: RNDr. Jiřím Hermanem, Ph.D., předsedou představenstva
Ing. Petrem Fajmonem, MBA, členem představenstva
Kontaktní osoby:
ve věcech smluvních: xxx
ve věcech technických: xxx

(dále jen „Teplárny Brno“)

2. Veletrhy Brno, a.s.

Sídlo: Výstaviště 405/1, 603 00 Brno
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 3137
IČO: 25582518
DIČ: CZ25582518
ID datové schránky: 77ccidw
Bankovní spojení: Československá obchodní banka
Číslo účtu: 3401803/0300
Zastoupení: Jiřím Idesem, předsedou představenstva
Bc. Igorem Fučíkem, MBA, místopředsedou představenstva
Petrem Cajzlem, místopředsedou představenstva
Kontaktní osoby:
ve věcech smluvních: xxx
ve věcech technických: xxx

(dále jen „Veletrhy Brno“)

společně označováni jako „Smluvní strany“.

II. PREAMBULE

1. Veletrhy Brno prohlašují, že jsou výlučným vlastníkem:

1.1. následujících nemovitých věcí:

1.1.1. Pozemek parc. č. 129/4 o výměře 117 m², jiná plocha, ostatní plocha,

1.1.2. Pozemek parc. č. 133 o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení,

to vše zapsáno na LV č. 344 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**nemovitosti**“).

- 1.2. technologie kioskové trafostanice s olejovým transformátorem a souvisejícího kabelového vedení umístěné v nemovitostech (dále jen „**technologie**“).
- 1.3. inženýrské sítě – kabelového vedení vysokého napětí umístěného na následujících nemovitých věcech: pozemky parc. č. 24/1, 86/32, 86/34, 99/2, 101/3, 101/9, 101/10, 118/1, 118/9, 118/10, 118/11, 118/13, 118/14, 129/4, 129/5, 129/9, 129/10, 129/13, 129/14, 133, 134, 144, 147/1, 147/2, 151/1, 151/8, to vše zapsané na LV č. 344 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**inženýrská síť**“).

2. Veletrhy Brno dále prohlašují, že jsou výlučným vlastníkem

- 2.1. pozemku parc. č. 22, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení (pavilon O),
- 2.2. pozemku parc. č. 151/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení (pavilon P),
- 2.3. pozemku parc. č. 24/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení (pavilon V),
- 2.4. pozemku parc. č. 99/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení (pavilon E),
- 2.5. pozemku parc. č. 138, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení (dílny H095)

to vše zapsáno na LV č. 344 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**pavilony**“).

3. Teplárny Brno mají zájem odkoupit nemovitosti, technologii a inženýrskou síť ve vlastnictví Veletrhů Brno, a to za účelem provozování lokální distribuční soustavy (dále jen „**LDS**“) v areálu Veletrhů Brno. Teplárny Brno mají dále zájem vybudovat a provozovat fotovoltaickou elektrárnu (dále jen „**FVE**“) na pavilonech ve vlastnictví Veletrhů Brno. Pro naplnění sledovaných cílů, za podmínky oboustranně výhodného obchodního vztahu, a při reálných možnostech sjednat v předstihu podmínky realizace těchto obchodních aktivit, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Za účelem naplnění cílů dle čl. II odst. 3 této smlouvy se Teplárny Brno zavazují:
 - 1.1. Odkoupit a přijmout vlastnické právo k nemovitostem, technologii a inženýrské síti od Veletrhů Brno dle podmínek této smlouvy za účelem provozování LDS v areálu Veletrhů Brno,
 - 1.2. Zajistit na své náklady zpracování všech stupňů projektové dokumentace nezbytné pro realizaci FVE na pavilonech,
 - 1.3. Vybudovat a zprovoznit FVE na pavilonech,
 - 1.4. Zajistit provozování FVE na pavilonech.
2. Za účelem naplnění cílů dle čl. II odst. 3 se Veletrhy Brno zavazují:
 - 2.1. Prodat a převést vlastnické právo k nemovitostem, technologii a inženýrské síti na Teplárny Brno dle podmínek této smlouvy za účelem provozování LDS v areálu Veletrhů Brno,
 - 2.2. Poskytnout Teplárnám Brno nezbytnou součinnost při zpracování všech stupňů projektové dokumentace nezbytné pro realizaci FVE na pavilonech,

- 2.3. Za podmínky, že Teplárny Brno získají příslušné pravomocné povolení stavby FVE, umožnit Teplárnám Brno dlouhodobé úplatné užívání určené části pavilonů pro účely vybudování a provozování FVE, a to ve stavu způsobilém k uvedenému účelu,
- 2.4. Za podmínky, že Teplárny Brno získají příslušné pravomocné povolení stavby FVE, umožnit vybudování, zprovoznění a dlouhodobé provozování FVE na pavilonech.
3. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že FVE zůstane po vybudování ve vlastnictví Tepláren Brno.
4. Teplárny Brno a Veletrhy Brno se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání Tepláren Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující:
 - 4.1. Kupní smlouvu
 - 4.2. Smlouvu o zřízení služebnosti
 - 4.3. Nájemní smlouvu
5. **Kupní smlouva** bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

5.1. Smluvní strany

Prodávající: Veletrhy Brno, a.s., IČ: 25582518

Kupující: Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534

5.2. Předmět převodu

Prodávající kupní smlouvou prodává a převádí na kupujícího vlastnické právo k následujícím

5.2.1. nemovitým věcem:

- Pozemek parc. č. 129/4 o výměře 117 m², jiná plocha, ostatní plocha,
- Pozemek parc. č. 133 o výměře 25 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., stavba občanského vybavení,

to vše zapsáno na LV č. 344 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „nemovitosti“),

5.2.2. technologii kioskové trafostanice s olejovým transformátorem umístěné v nemovitostech (dále jen „technologie“), a dále**5.2.3. inženýrské sítě – kabelového vedení vysokého napětí umístěného na následujících nemovitých věcech:** pozemky parc. č. 24/1, 86/32, 86/34, 99/2, 101/3, 101/9, 101/10, 118/1, 118/9, 118/10, 118/11, 118/13, 118/14, 129/4, 129/5, 129/9, 129/10, 129/13, 129/14, 133, 134, 144, 147/1, 147/2, 151/1, 151/8, to vše zapsané na LV č. 344 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „inženýrská síť“). Rozsah inženýrské sítě bude vyznačen v geometrickém plánu, který bude přílohou kupní smlouvy.

- 5.3. **Kupní cena** stanovena na základě znaleckého posudku č. 088536/2024, ve znění dodatku č. 056524/2025, vyhotoveného dne 19. 8. 2025 znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., IČO: 255 23 155, ve výši **6.918.000,- Kč** (slovy: šest milionů devět set osmnáct tisíc korun českých).
- 5.4. **Úhrada kupní ceny** bude provedena na základě faktury – daňového dokladu vystaveného prodávajícím nejdříve ke dni, kdy bude prodávajícímu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy.
- 5.5. **Odevzdání předmětu převodu** včetně veškerých souvisejících dokladů bude provedeno nejpozději do 14 kalendářních dnů po doručení vyrozumění prodávajícímu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle kupní smlouvy.

5.6. Uzavření kupní smlouvy

Smluvní strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu, a to na základě písemné výzvy kupujícího k uzavření kupní smlouvy doručené prodávajícímu nejpozději do 4 měsíců od získání příslušného pravomocného povolení stavby FVE na pavilonech Veletrhů Brno.

V případě změny vlastnictví předmětu převodu před uzavřením kupní smlouvy, se Veletrhy Brno zavazují převést práva a závazky z této smlouvy na nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

6. **Smlouva o zřízení služebnosti** bude uzavřena na základě ustanovení zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), s obsahem těchto podstatných náležitostí:

6.1. Smluvní strany

Povinný: Veletrhy Brno, a.s., IČ: 25582518

Oprávněný: Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534

6.2. Předmět služebnosti

Povinný ze služebnosti, jako vlastník pozemků p. č. č. 24/1, 86/32, 86/34, 99/2, 101/3, 101/9, 101/10, 118/1, 118/9, 118/10, 118/11, 118/13, 118/14, 129/4, 129/5, 129/9, 129/10, 129/13, 129/14, 133, 134, 144, 147/1, 147/2, 151/1, 151/8, zapsaných na LV č. 344 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na kterých bude umístěna technologie LDS, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost umístění a provozování LDS. Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu, který bude přílohou smlouvy o služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

6.3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

6.4. Finanční náhrada za zřízení služebnosti

Služebnost se zřizuje úplatně za jednorázovou úhradu ve výši **137.000,- Kč bez DPH** (slovy: jedno sto třicet sedm tisíc korun českých). Cena služebnosti byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 088536/2024, ve znění dodatku č. 056524/2025, vyhotoveného dne 19. 8. 2025 znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o., IČO: 25523155.

6.5. Vznik služebnosti

Smluvní strany se zavazují současně s kupní smlouvou uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti, a to na základě písemné výzvy oprávněného k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti doručené povinnému nejpozději do 4 měsíců od získání příslušného pravomocného povolení stavby FVE na pavilonech Veletrhů Brno.

V případě změny vlastnictví nemovitých věcí, na nichž je umístěna LDS, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti, se Veletrhy Brno zavazují převést práva a závazky z této smlouvy na nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

7. **Nájemní smlouva** bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

7.1. Smluvní strany

Pronajímatel: Veletrhy Brno, a.s., IČ: 25582518

Nájemce: Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534

7.2. Předmět nájmu

Pronajímatel nájemní smlouvou přenechává do užívání část nemovitostí – pavilonech vymezených v situačním plánu, který bude přílohou nájemní smlouvy, a to za účelem výstavby a provozování FVE pro výrobu elektřiny.

7.3. Doba trvání nájmu

Doba předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou 20 let od zprovoznění FVE dle této smlouvy. Doba trvání nájmu bude automaticky bez dalšího prodloužena o dalších 5 let, a to i opakovaně, pokud některá smluvní strana písemně neoznámí druhé smluvní straně, že na dalším trvání nájemní smlouvy nemá zájem. Oznámení dle předešlé věty musí být doručeno druhé smluvní straně nejpozději 6 měsíců před uplynutím aktuální nájemní doby.

7.4. **Výše nájemného** bude stanovena dle množství elektrické energie vyrobené FVE, a to ve výši **0,20 Kč bez DPH za každou vyrobenou kWh elektrické energie**. Nájemné bude nájemcem hrazeno zpětně za uplynulý kalendářní rok, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem na základě výkazu vyrobené elektrické energie předloženého nájemcem pronajímateli.

7.5. Vznik nájmu

Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu na základě písemné výzvy nájemce k uzavření nájemní smlouvy doručené pronajímateli nejpozději do 4 měsíců od získání příslušného pravomocného povolení stavby FVE na pavilonech Veletrhů Brno.

V případě změny vlastnictví pavilonů před uzavřením nájemní smlouvy, se Veletrhy Brno zavazují převést práva a závazky z této smlouvy na nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

7.6. Výhrada vlastnictví umístěného zařízení

Pro vyloučení pochybností smluvní strany souhlasně prohlašují, že FVE bude vybudována takovým způsobem, aby se nestala součástí pavilonů a po celou dobu trvání nájemního vztahu tak zůstane ve vlastnictví nájemce. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude zapsána výhrada podle § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že pronajímatel není vlastníkem FVE. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost v rozsahu potřebném pro zapsání výhrady do katastru nemovitostí. Po skončení doby trvání nájmu nájemce zajistí odstranění FVE na vlastní náklady.

IV. POSTUP PŘI PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků v čl. III této smlouvy postupovat, spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků tak, aby zejména účel smlouvy byl zachován a termíny sjednané touto smlouvou byly dodrženy.
2. Pro splnění závazků sjednaných v čl. III této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucích smluv v uvedeném termínu.

V případě, že Veletrhy Brno na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavřou budoucí Kupní smlouvu, budoucí Smlouvu o zřízení služebnosti, nebo budoucí Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah smlouvy určil soud, nebo mohou požadovat náhradu jim vzniklé škody porušením závazků uzavřít tuto smlouvu. V případě že Teplárny Brno neuzavřou budoucí Kupní smlouvu, budoucí Smlouvu o zřízení služebnosti nebo budoucí Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, jsou Veletrhy Brno oprávněné požadovat, aby obsah určil soud, nebo mohou požadovat náhradu vzniklé újmy porušením závazků uzavřít tuto smlouvu.

3. Dojde-li v průběhu přípravy nebo realizace obchodních aktivit směřujících k naplnění cílů dle čl. II odst. 3 této smlouvy ze strany Veletrhů Brno ke zmaření obchodních aktivit směřujících k naplnění cílů dle čl. II odst. 3 této smlouvy (zejména neposkytnutím součinnosti při řízení o vydání povolení stavby FVE na pavilonech) nebo odstoupením od sledovaných cílů, zavazují se Veletrhy Brno uhradit Teplárnám Brno veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady vynaložené v souvislosti s přípravou a/nebo realizací obchodních aktivit směřujících k naplnění cíle vybudování FVE na pavilonech. Výše takto vzniklých nákladů musí být ze strany Tepláren Brno prokazatelně doložena. Veletrhy Brno nemají povinnost nahradit Teplárnám Brno náklady dle tohoto odstavce v případě, že ke zmaření uvedených obchodních aktivit dojde v důsledku skutečností nezávislých na vůli Veletrhů Brno, o jejichž existenci

Teplárny Brno prokazatelně informovaly a vynaložily rozumně požadovatelné úsilí k odvrácení této skutečnosti. Pro odstranění veškerých pochybností strany konstatují, že toto ujednání nebrání uplatňování náhrady škody dle příslušných právních předpisů jednou smluvní stranou v případě, že druhá smluvní strana poruší své závazky dle této smlouvy.

4. Veletrhy Brno jako vlastník pavilonů dotčených stavbou FVE touto smlouvou současně udělují souhlas s provedením stavby FVE na pavilonech specifikovaných v čl. II odst. 2 této smlouvy ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů a s vydáním příslušného povolení stavby, bude-li pro realizaci stavby vyžadováno, a dále uděluje souhlas se vstupem Tepláren Brno, případně jimi pověřené třetí osoby, na dotčené pavilony v souvislosti s realizací stavby FVE.

V. DOBA TRVÁNÍ

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jejich úmyslem je uzavřít budoucí Kupní smlouvu, budoucí Smlouvu o zřízení služebnosti a budoucí Nájemní smlouvu pouze v případě, že Teplárny Brno získají příslušné pravomocné povolení stavby FVE na pavilonech. V případě, že Teplárny Brno nezískají příslušné pravomocné povolení stavby FVE na pavilonech do 31. 12. 2026, tato smlouva zaniká a smluvní strany nemají nárok na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s touto smlouvou. To neplatí v případě, že Teplárny Brno nezískaly příslušné pravomocné povolení stavby FVE na pavilonech v důsledku neposkytnutí součinnosti Veletrhů Brno.
2. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.

VI. OCHRANA INFORMACÍ

1. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění závazků z této smlouvy sobě mohou vzájemně poskytnout informace, které budou považovány za důvěrné (dále jen „**důvěrné informace**“), mohou jejich zaměstnanci získat vědomou činností druhé strany nebo i jejím opomenutím přístup k důvěrným informacím druhé strany.
2. Získá-li smluvní strana důvěrné informace druhé smluvní strany, zavazuje se vyvinout pro zachování jejich důvěrnosti a pro jejich ochranu stejné úsilí, jako by se jednalo o její vlastní důvěrné informace. Obě smluvní strany se zavazují nepoužít důvěrné informace druhé strany jinak, než za účelem plnění této smlouvy a za účelem plnění povinností vyplývajících z příslušných ustanovení zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

VII. VZÁJEMNÁ KOMUNIKACE, OPRÁVNĚNÉ OSOBY

1. Veškerá komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob, a to osob jednajících za statutární orgán nebo osob pověřených k zastupování.
2. Osoby pověřené k zastupování jsou:

za Teplárny Brno: xxx
xxx

za Veletrhy Brno: xxx

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími příslušnými obecně závaznými předpisy.
2. Smlouvu lze měnit či jinak doplňovat jen oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.

3. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v Registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno, a.s. uveřejňovat uzavřené smlouvy v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za uveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, obdrží jedno vyhotovení, Veletrhy Brno jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

Za Teplárny Brno:**Za Veletrhy Brno:**

RNDr. Jiří Herman, Ph.D.
předseda představenstva

Jiří Ides
předseda představenstva

Ing. Petr Fajmon, MBA
člen představenstva

Bc. Igor Fučík, MBA
místopředseda představenstva

Petr Cajzl
místopředseda představenstva