

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

*dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice - stavba a provoz horkovodní přípojky pro administrativní budovu Lazaretní 1/7, Brno, 615 00*

**Číslo: O/20/052**

uzavřena podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

**Teplárny Brno, a.s.**

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno  
zastoupená: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem představenstva  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534

*(dále jen Teplárny Brno)*

a

**Nová Zbrojovka, s.r.o.**

se sídlem: Vladislavova 1390/17, Praha 1, 110 00  
zastoupená: Ing. Zdeňkem Havelkou, jednatelem  
společnost je zapsaná v obchod. rejstříku C 116940 vedená u Městského soudu v Praze  
IČ: 27578925  
DIČ: CZ27578925

*(dále jen Zákazník)*

na základě které se výše uvedené smluvní strany dohodly na podmínkách budoucí spolupráce takto:

### čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem i nadále po přestavbě z páry na horkou vodu na ul. Lazaretní v roce 2020 dodávat tepelnou energii stávajícímu zákazníkovi Nová Zbrojovka, s.r.o., a na své náklady realizovat a zprovoznit novou horkovodní přípojku (částečně v trase stávajícího parního rozvodu) pro stávající administrativní objekt Lazaretní 1/7, Brno 615 00, u kterého bude v rámci plánovaných bouracích prací změněna poloha výměňkové stanice. Termín realizace akce je předpokládán v období od 1. 6. 2020 do 30. 9. 2020.

Pro naplnění sledovaného záměru, za podmínky oboustranně výhodného obchodního vztahu, a při reálných možnostech sjednat v předstihu podmínky přípravy realizace akce, budoucí podmínky provozování a dodávky odběru tepelné energie, uzavírají obě strany tuto smlouvu.

## čl. II Předmět smlouvy

### **A. Závazky Tepláren Brno:**

Teplárny Brno se zavazují na své náklady postavit a zprovoznit novou horkovodní přípojku pro Zákazníka. Stavba bude realizována v souladu s územním souhlasem nebo s územním rozhodnutím, které zajišťují TB.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat, zprovoznit a případně i zkolaudovat „SO Přípojku horkovodu“ pro Zákazníka ve vzájemně odsouhlaseném rozsahu a termínu, nejpozději do 30. 9. 2020, za předpokladu uzavření této smlouvy do 14. 2. 2020. V případě pozdějšího uzavření smlouvy se termín dokončení adekvátně posouvá. Zde se jedná zejména o vykopání, položení a zasypání nové přípojky z předizolovaného potrubí a navrácení zpevněných povrchů do původního stavu,
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro územní řízení včetně vyřízení územního rozhodnutí (územního souhlasu), prováděcí projektové dokumentace horkovodní přípojky a tuto před započítím vlastní realizace předložit Zákazníkovi k odsouhlasení. Zákazník zajistí svůj souhlas s projektovou dokumentací, ev. opodstatněné námitky do patnácti pracovních dní po předložení.
- zajistit provozování přípojky, která trvale zůstane ve vlastnictví Tepláren Brno, tj. provádět opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro Zákazníka za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepelné energie. Tato smlouva bude uzavřena v níže ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Tepláren Brno.

Přípojka horkovodu bude realizována v místech, které jsou vyznačeny v zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Zákazníka.

### **B. Závazky Zákazníka:**

- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci „SO Přípojky horkovodu“,
- zajistit písemný souhlas statutárního orgánu Zákazníka k dokumentaci pro územní řízení na přípojku horkovodu
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého areálu podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky, tj.:
  - protokolárně předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, v opačném případě se termín uvedení do provozu adekvátně posouvá,
  - připraveným staveništěm pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby.
- předložit realizační projektovou dokumentaci horkovodní výměňkové stanice (VS) Teplárnám Brno k odsouhlasení, nejméně dva kalendářní měsíce před započítím vlastní realizace VS na Oddělení rozvoje sítí, Ing. Pavel Škaroupka, 603 291 678, [skaroupka@teplarny.cz](mailto:skaroupka@teplarny.cz),
- v případě změny vlastnictví objektu Zákazníka, poskytnout veškerou součinnost k převodu závazků z této smlouvy a smlouvy budoucí na nabyvatele.

### **C. Společné přijaté závazky:**

C. 1. Teplárny Brno a Zákazník se dohodli, že nová horkovodní přípojka bude uložena v dimenzi DN 300 s tím, že v případě výstavby nových budov v areálu Nové Zbrojovky bude dimenze potrubí sloužit pro budoucí napojení nově vzniklých budov v areálu Nové Zbrojovky. Předpokládané náklady na vybudování horkovodní přípojky činí 1,3 mil. Kč.

C. 2. Teplárny Brno a Zákazník se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno uzavřít za níže uvedených podmínek:

**Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie**

a

**Smlouvu o zřízení věcného břemene**

Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie (dále jen „Kupní smlouva“) bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí, které budou upřesněny postupem sjednaným touto smlouvou:

**1. Smluvní strany**

Prodávající: Teplárny Brno, a. s., IČ: 46347534  
Kupující: Nová Zbrojovka, s.r.o., IČ: 27578925

**2. Předmět smlouvy**

Dodávka tepelné energie do odběrného místa v rozsahu průběžně aktualizované potřeby s těmito parametry:

Místo odběru: Nová Zbrojovka, s.r.o., Lazaretní 1/7, Brno 615 00  
Tepelný výkon: 0,250 MW (přesná hodnota tepelného výkonu bude upřesněna až po zpracování projektové dokumentace)  
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ/rok  
Zahájení odběru: Předpoklad od 10/2020  
Dodávané médium: horká voda  
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty, zima: 100/68 °C reg., léto: 70/50 °C.

**3. Doba trvání smlouvy:**

Doba určitá, 15 let s automatickou prolongací vždy o jeden rok, nebude-li 3 měsíce před uplynutím účinnosti jednou smluvní stranou, doručen druhé smluvní straně projev vůle k ukončení právního vztahu vzniklého na základě Kupní smlouvy. S ohledem na délku trvání smluvního vztahu nejsou po jeho skončení Teplárny Brno oprávněny požadovat žádné náklady spojené s případným odpojením Zákazníka od rozvodného tepelného zařízení.

**4. Cena tepelné energie, cenové podmínky (vč. možnosti změny ceny):**

Cena tepla se stanoví v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, Energetickým zákonem a na ně navazujícími prováděcími právními předpisy a cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu a k 1. 1. 2020 činí:

**platba za odebranou tepelnou energii****485 Kč /GJ**

Cena je uvedena bez DPH.

Ke změně ceny může v době trvání smlouvy dojít pouze na základě oboustranně odsouhlasených dodatků v případě prokazatelného růstu/snížení nákladů vstupujících do výrobního procesu prodávajícího. Dojde-li k navýšení ceny v průměru o více jak 5 % ročně vždy za poslední dva po sobě jdoucí kalendářní roky, má kupující právo od smlouvy odstoupit.

Teplárny Brno vyzvou kupujícího k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky tepelné energie. Současně s výzvou k jejímu uzavření Teplárny Brno předloží kupujícímu návrh Kupní smlouvy odpovídající sjednaným podmínkám.

Kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ve lhůtě 20 dní od doručení výzvy k jejímu uzavření. V případě, že Teplárny Brno tuto výzvu ve lhůtě neučiní, může tak učinit Zákazník, a to ve lhůtě 20-ti dnů ode dne plánovaného zahájení dodávky.

## 5. Postoupení práv a převzetí závazků:

1. V případě změny vlastnictví objektů (zcizení objektu), do nichž je dodávána tepelná energie, zavazuje se kupující převést závazky z této smlouvy na nabyvatele objektů. S převodem závazků prodávající souhlasí. Převod se uskuteční uzavřením nové kupní smlouvy na odběr tepelné energie s tím, že doba trvání takové smlouvy bude uzavřena minimálně do doby platnosti původní smlouvy.
2. Kupující se zavazuje v případě skončení platnosti kupní smlouvy před uplynutím sjednané doby z důvodu na straně kupujícího, s výjimkou ukončení smlouvy v souladu s čl. 4, uhradit prodávajícímu zůstatkovou, dosud neodepsanou část nákladů na vybudování horkovodní přípojky kladnou zůstatkovou cenou investice, definovanou vzorcem:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SDN)}{180}$$

|          |  |
|----------|--|
| ZCI .... | Zůstatková cena investice (Kč)           |
| CI ..... | Cena investice (Kč) – 1,3 mil. Kč        |
| 180..... | Počet měsíců za 15 let                   |
| SDN...   | Skutečná doba platnosti smlouvy (měsíce) |

Smlouva o zřízení služebnosti bude uzavřena na základě ustanovení § 76, odst. 7 zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) mezi společností Teplárny Brno, a.s. a Zákazníkem. Zákazník se zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s obsahem těchto podstatných náležitostí:

### 1. Smluvní strany

Oprávněný z věcného břemene: Teplárny Brno, a. s., IČ. 46347534  
 Povinný z věcného břemene: Nová Zbrojovka, s.r.o., IČ: 27578925

### 2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako vlastník pozemku p. č. 1119/1 k. ú. Zábrdovice, Brno, a administrativní budovy Lazaretní 1/7, Brno stojící na pozemku p. č. 1119/5 k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost spočívající v právu umístění a provozování horkovodní přípojky na pozemcích p. č. 1119/1 k. ú. Zábrdovice, Brno a objektu Lazaretní 1/7. Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu a dokumentaci skutečného provedení, která musí být písemně schválena zástupcem Nové Zbrojovky, s.r.o.. Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

### 3. Doba trvání smlouvy:

Doba neurčitá. V případě ukončení kupní smlouvy lze vypovědět ve výpovědní lhůtě 4 měsíců. Výpovědní lhůta se týká pouze přípojky pro administrativní budovu Lazaretní 1/7. Nevztahuje se k hlavnímu páteřnímu horkovodnímu řadu pro nově budovaný areál Nové Zbrojovky

### 4. Finanční úhrada za zřízení věcného břemene:

Služebnost se zřizuje za náhradu jednorázové úhrady ve výši 1 000 Kč bez DPH.

#### 5. Vznik věcného břemene:

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Horkovodní přípojka“ pro vlastníka Nová Zbrojovka, s.r.o., IČ: 27578925, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Horkovodní přípojka“ smlouvu o zřízení služebnosti, a to na základě písemné výzvy oprávněného ze služebnosti k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti doručené povinnému ze služebnosti na adresu majitele objektu, zaslané oprávněným ze služebnosti nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka budovy Lazaretní 1/7, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti, se Investor zavazuje převést práva a závazky z této smlouvy nebo zajistit přechod závazků z této smlouvy na nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

### III. Postup při plnění závazků

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků v čl. II, písm. A a B 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. Dojde-li v průběhu přípravy nebo realizace nové investice k odstoupení jedné ze smluvních stran od sledovaného záměru uvedeného v čl. I této smlouvy bez toho, že by byla porušena tato smlouva, je smluvní strana, která z důvodu na své straně zmaří účel zprovoznit investici a uzavřít Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie, je povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, které jí vzniknou jak z důvodů změn v přípravě a realizaci investic, tak i z důvodů neuzavření této smlouvy. Účelně vynaloženými náklady vzniklými smluvní straně z důvodů změn v přípravě a realizaci investic nebo z důvodů neuzavření uvedené smlouvy, se rozumí pouze náklady, které nebudou smluvní stranou vynaloženy či využity při plnění vůči třetí straně. Výše takto vzniklých nákladů musí být druhé smluvní straně prokazatelně doložena. 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.
3. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrhy Kupní smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Zákazník neuzavře Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno 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. Totožné platí i naopak, tedy pokud Teplárny Brno neuzavřou Kupní smlouvu.
4. Po dobu platnosti této Smlouvy nebudou Teplárny Brno aktivně bránit přípravě výstavby/rekonstrukce/stavebních úprav a jakékoliv další stavební činnosti zákazníka. Zejména se zavazují udělit souhlas se stavbou (platí pro územní i stavební povolení), nebudou podávat připomínky ani se odvolávat a poskytnou na výzvu Budoucího kupujícího nezbytnou a přiměřenou součinnost, zejména vydáním souhlasů vlastníka Nemovitosti nebo obdobných souhlasů, které budou požadovány příslušným stavebním úřadem v rámci územního a stavebního řízení, nebude-li to v rozporu s jejich zájmy a činnostmi nebo v rozporu s právními předpisy.
5. Teplárny Brno se zavazují udělit souhlas s případným rozdělením či scelením pozemku a vyvinout veškerou nezbytnou a přiměřenou součinnost, zejména vydáním souhlasů oprávněného ze služebnosti, které budou požadovány příslušným katastrálním či jiným úřadem v rámci řízení o rozdělení či scelení pozemku, nebude-li to v rozporu s jejich zájmy a činnostmi nebo v rozporu s právními předpisy.

#### IV. Doba trvání

1. Tato smlouva je platná po dobu trvání obchodního vztahu mezi smluvními stranami za podmínek vymezených touto smlouvou, do doby než budou jednotlivé přijaté závazky splněny.
2. Závazek uzavřít Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie dle této smlouvy o spolupráci zaniká, jestliže se okolnosti, ze kterých obě smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy, změnilo do té míry, že nelze rozumně požadovat, aby závazky byly splněny. Tato změna musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně. V takovém případě jsou strany oprávněny od této smlouvy odstoupit. Zákazník je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že se Teplárny Brno dostanou do prodlení s plněním termínů dle této smlouvy. Důvody zániku závazků z této smlouvy o spolupráci budou popsány v písemném záznamu, podepsaném oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Strany jsou povinny vyrovnat své vzájemné oprávněné pohledávky vzniklé z důvodu nastalé situace. Neoznámí – li Zákazník, Teplárnám Brno změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí Teplárnám Brno škodu z toho vzniklou.
3. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.

#### V. 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 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.

#### VI. 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:

ve věcech obchodních: xxx

ve věcech technických: xxx

za Zákazníka:

ve věcech obchodních a technických: xxx

## VII. Závěrečná ujednání

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 a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
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 a Zákazník jedno vyhotovení.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

**NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.**

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Ing. Miroslav Pekník  
na základě plné moci

.....  
Ing. Petr Fajmon, MBA  
člen představenstva  
a generální ředitel

Příloha č. 1 Zákres přípojky horkovodu

