

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

**dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování horkovodní přípojky pro Polyfunkční objekt IN SADY, Brno**

**Číslo: O/20/458**

uzavřená 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 zapsána v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vl. 786  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534

*(dále jen „Teplárny Brno“)*

a

**TIPA Telekom Nové sady s.r.o.**

se sídlem: Dvořákova 588/13, 602 00 Brno  
zastoupená: Ing. Tomášem Příbylem, jednatelem  
společnost je zapsána v OR vedeném u KS v Brně, odd. C, vložka 102808  
IČ: 06561683  
DIČ: CZ06561683

*(dále jen „Investor“)*

a

**RAYO s.r.o.**

se sídlem: Cukrovarská 883/3, Čakovice, 196 00 Praha  
zastoupená: Ivo Sedlákem, jednatelem  
společnost je zapsána v OR vedeném u MS v Praze, od. C, vložka 145072  
IČ: 28486021  
DIČ: CZ28486021

*(dále jen „Budoucí odběratel“)*

na základě které se výše uvedení zástupci dohodli na podmínkách budoucí spolupráce takto:

## čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do Polyfunkčního objektu (PO) IN SADY, ul. Nové sady, Brno a na své náklady vybudovat a provozovat novou horkovodní přípojku pro PO. 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 vybudovat, zprovoznit a zkolaudovat novou horkovodní přípojku pro PO. Stavba bude realizována v souladu s územním rozhodnutím, které zajistí Investor.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od Investora závazky stavebníka (v tomto případě je stavebníkem Investor TIP A Telekom Nové sady s.r.o.) stanovené územním rozhodnutím a souvisejícími předpisy a vybudovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro PO v termínu stanoveném Investorem (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, s ohledem na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 1.12 do 28. 2. běžného roku, za podmínky předání 1 pare projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby (územní rozhodnutí), včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou „SO Horkovodní přípojka“ nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace přípojky horkovodu,
- zajistit provozování horkovodní přípojky, která trvale zůstane ve vlastnictví Tepláren Brno, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro PO za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla – text viz níže. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.
- vysadit horkovodní přípojku z hlavního řádu odbočkou do PO, kde bude přípojka dovedena do místnosti domovní předávací stanice (dále jen DPS) DPS (dle projektové dokumentace) a zde připravena k napojení budoucí technologie, kterou buduje Investor.

Teplárny Brno berou na vědomí, že projekt výstavby polyfunkčního objektu IN SADY zahrnuje rovněž instalaci tepelného čerpadla o výkonu max. 80 kW dle předložené projektové dokumentace. Teplárny Brno se zavazují nebránit realizaci projektu tepelného čerpadla dle předložené projektové dokumentace a jeho následného provozování vlastníkem objektu nebo třetím subjektem dle výběru investora.

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

### B. Závazky Investora:

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO Horkovodní přípojka“ pro PO a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu.
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 pare projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro „SO Horkovodní přípojka“ pro nově budovaný PO a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné územní rozhodnutí nejpozději 6 měsíců před požadovaným realizačním termínem „SO

Horkovodní přípojka“ do provozu, vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky,

- 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 pozemky a prostory v nezbytně nutném rozsahu pro realizaci stavby,
- v případě zcizení budovaného PO, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele,
- předložit realizační projektovou dokumentaci domovní předávací stanice (DPS) Teplárnám Brno k odsouhlasení, před započítím vlastní realizace DPS PO v dostatečném předstihu na Oddělení rozvoje sítí, xxx

### **C. Společné přijaté závazky:**

Teplárny Brno, Investor a Budoucí odběratel:

C. 1. Teplárny Brno a Investor se dohodli, že Investor předává podpisem této smlouvy společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část „SO Horkovodní přípojka. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětné části stavby přebírají.

C. 2. Teplárny Brno a Budoucí odběratel se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Investora uzavřít za níže uvedených podmínek Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie:

Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitosti:

#### **1. Smluvní strany**

Prodávající: **Teplárny Brno, a. s., IČ: 46347534**  
Kupující: **RAYO s.r.o., IČ: 28486021**

#### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: Polyfunkční objekt IN SADY  
Tepelný výkon: 0,530 MW  
Přepokládaný  
roční odběr tepla orientačně dle PD - DSP: xxx GJ/rok  
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru  
Dodávané médium: horká voda  
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty, zima: 100/60 °C reg., léto: 70/50 °C.

#### **3. Doba trvání smlouvy:**

Doba určitá, 15 let, po uplynutí sjednané doby smlouva nezaniká, ale dojde automaticky ke změně doby trvání kupní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď druhé smluvní straně doručena.

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

Cena tepelné energie se stanoví v souladu s platnou legislativou, při respektování cenových rozhodnutí ERÚ v cenách platných k 1. 1. 2020.

**platba za odebranou tepelnou energii**

**485,00 Kč /GJ**

Cena je uvedena bez DPH.

Ke změně ceny může v době trvání smlouvy dojít v následujících případech:

- dojde-li k prokazatelnému růstu/snížení nákladů vstupujících do výrobního procesu prodávajícího,
- při změně cenové úrovně v době podpisu Kupní smlouvy.

Kupující vyzve Teplárny Brno k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky tepelné energie. Po vyzvání k jejímu uzavření Teplárny Brno předloží kupujícímu přihlášku k odběru tepelné energie, kterou se kupující zavazuje vyplnit před zasláním návrhu Kupní smlouvy. Kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ve lhůtě 20 dní od doručení výzvy k jejímu uzavření.

#### 5. Postoupení práv a převzetí závazků:

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.

C. 3. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Tepláren Brno uzavřít za níže uvedených podmínek Smlouvu o zřízení služebnosti:

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), s obsahem těchto podstatných náležitostí:

##### 1. Smluvní strany

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

Povinný ze služebnosti: TIP A Telekom Nové sady s.r.o., IČ: 06561683

##### 2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka PO budovaného na pozemcích p. č. 1350/1, 1351/4 a 1351/5 k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování horkovodní přípojky v PO. Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

##### 3. Doba trvání smlouvy:

Doba neurčitá.

##### 4. Finanční úhrada za zřízení služebnosti:

Služebnost se zřizuje za náhradu jednorázové úhrady ve výši 1.000 Kč bez DPH.

## 5. Vznik služebnosti:

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Horkovodní přípojka“ pro vlastníka TIPA Telekom Nové sady s.r.o., IČ: 06561683, 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 PO, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti s Investorem, zavazuje převést práva a závazky 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 budoucí 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 těchto smluv. Účelně vynaloženými náklady vzniklými smluvní straně z důvodů změn v přípravě a realizaci investic nebo z důvodů neuzavření uvedených smluv, 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 návrh budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Budoucí odběratel na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie 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.
4. 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 v budoucnu smlouvy dle této smlouvy o spolupráci zaniká, jestliže se okolnosti, ze kterých obě smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy, změnily 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. 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 Investor a Budoucí odběratel 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 Investora:

ve věcech obchodních  
a technických: xxx

za Budoucího odběratele:

ve věcech obchodních: xxx

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 nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
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 třech stejnopisech, každý s platností originálu. každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

V Brně dne .....

**TIPA Telekom Nové sady s.r.o.**

V Brně dne .....

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Ing. Tomáš Příbyl  
jednatel

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

V Brně dne .....

**RAYO s.r.o.**

.....  
Ivo Sedlák  
jednatel