

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

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

Číslo: O/20/584

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 zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, oddíl B, vložka 786

IČ: 463 47 534 DIČ: CZ46347534

(dále jen „Teplárny Brno“)

a

Liking Invest, s.r.o.

se sídlem: Lidická 2030/20, 602 00 Brno

zastoupená: Ing. Sylvií Pyszkovou, jednatelem

a Philippem Kratochvílem, jednatelem

společnost je zapsána v OR vedeném u KS v Brně, od. C, vložka 54853

IČ: 277 25 049 DIČ: CZ27725049

(dále jen „Investor“)

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

I. PREAMBULE

Teplárny mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného Polyfunkčního objektu Viviena, umístěného na nároží ulic Vídeňská a Táborského nábřeží (dále jen „PO“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro PO novou horkovodní přípojku. 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.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

A. Závazky Tepláren Brno

Teplárny Brno se zavazují na své náklady vybudovat, zprovoznit a zkolaudovat novou horkovodní přípojku pro PO. Stavba horkovodní přípojky bude realizována v souladu s územním souhlasem nebo s územním rozhodnutím, které zajistí Investor.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od Investora závazky 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“), (dle projektové dokumentace) a zde připravena k napojení budoucí technologie, kterou buduje Investor.

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 započítáním vlastní realizace DPS PO v dostatečném předstihu na Oddělení rozvoje sítí: xxx

C. Společné přijaté závazky

Teplárny Brno a Investor:

- C.1. Smluvní strany se dohodly, že Investor má právo na změnu způsobu připojení za podmínky, že tato skutečnost bude ze strany Investora Teplárnám Brno oznámena písemnou formou podepsanou oprávněným zástupcem Investora s dostatečným předstihem, a to minimálně 7 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu. Investorem zvolená varianta způsobu připojení dle této Smlouvy je varianta „Teplo BASIC“, tedy vybudování pouze horkovodní přípojky ze strany Tepláren Brno. Výstavba tepelného zařízení je plně v režii investora. Investor je podle tohoto ujednání oprávněn při oznámení změny způsobu připojení zvolit buď variantu „Teplo komfort PERFEKT“, nebo variantu „Teplo komfort KLASIK“ dle cenové nabídky Tepláren Brno ze dne 3. 1. 2020. Změna způsobu připojení bude následně řešena formou uzavření dodatku k této Smlouvě, jehož podstatné náležitosti budou vyplývat ze zvolené varianty způsobu připojení dle nabídky Tepláren Brno ze dne 3. 1. 2020.
- C.2. 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.3. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Investora uzavřít za níže uvedených podmínek následující:
- Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie
 - Smlouvu o zřízení služebnosti

Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie

bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČ: 463 47 534
Kupující: Liking Invest, s.r.o. IČ: 277 25 049

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Polyfunkční objekt Viviena

Tepelný výkon: 0,400 MW

Předpokládaný roční odběr tepla:
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. 2021.

platba za odebranou tepelnou energií

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.

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: Liking Invest, s.r.o. IČ: 277 25 049

2. Předmět smlouvy

Povinný jako subjekt vykonávající práva vlastníka PO budovaného na pozemku p. č. 692 k. ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování horkovodního rozvodu 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 Liking Invest, s.r.o. IČ: 277 25 049,, 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. Smluvní strany jsou oprávněny požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů a náhrady škod podle čl. III odst. 2 této smlouvy pouze v případě, že Investor získá územní rozhodnutí a stavební povolení pro realizaci PO a vydá pokyn k realizaci stavby dle této smlouvy. V případě nesplnění této podmínky nemají smluvní strany nárok na náhradu nákladů vynaložených při plnění této smlouvy ani na náhradu případných škod.
4. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Investor na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie, budoucí Smlouvu o zřízení služebnosti 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.

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, OPRAVNĚNÉ 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 jedná:

ve věcech obchodních i 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 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 v dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, a.s., obdrží jedno vyhotovení, Investor jedno vyhotovení.

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne

Liking Invest, s.r.o.

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

.....
Ing. Sylvie Pyszková
jednatel

.....
Philipp Kratochvíl
jednatel