

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování horkovodní přípojky pro Bytový dům Úvoz 7a, Brno

Číslo: O/21/049

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

Půdy Brno, s.r.o.

se sídlem: Skorkovského 870/27, 636 00 Brno - Židenice

zastoupené: Petrem Šustkem, jednatelem

společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 43888

IČ: 268 95 455 DIČ: CZ26895455

(dále jen „Investor“)

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

I. PŘEAMBULE

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do Bytového domu (BD) Úvoz 7a, Brno a na své náklady vybudovat a provozovat novou horkovodní přípojku, která bude zajišťovat pouze dodávku tepla pro vytápění BD. 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, která bude zajišťovat pouze dodávku tepla pro vytápění BD (přípravu TeV investor zajišťuje pomocí tepelného čerpadla, které je v projektu navrženo). Stavba přípojky bude realizována v souladu s územním souhlasem nebo s územním rozhodnutím, které zajistí Teplárny Brno, a.s.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro BD v termínu stanoveném Investorem (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 9 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, vlastní stavební práce Tepláren Brno na vybudování horkovodní přípojky mohou být dokončeny nejdříve 6 měsíců od vydání potřebného územního souhlasu nebo pravomocného územního rozhodnutí. O podání žádosti a následně o vydání územního souhlasu nebo územního rozhodnutí Teplárny Brno investora řádně informují, s ohledem na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 1.12 do 28. 2. běžného roku zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro územní řízení a realizaci horkovodní přípojky.
- 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 BD za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.
- vysadit horkovodní přípojku z hlavního řádu odbočkou do BD, kde bude přípojka dovedena do místnosti DPS a zde připravena k napojení budoucí technologie, kterou buduje investor. Horkovodní přípojka bude ukončena hlavními uzávěry a zkratem s vypouštěním nebo odvzdušněním. Dále bude dodán investorovi ultrazvukový průtokoměr, návarky a čidla teploty. Do větve dopouštění z horkovodního řádu dodají Teplárny omezovací clonku a měřič dopouštění DN 15. Tyto komponenty budou osazeny investorem.
- provádět pravidelné dálkové odečty ultrazvukového průtokoměru vč. pravidelných ověření měřiče. Periodické ověření bude prováděno na základě smlouvy o služebnosti, na základě které mají Teplárny umožněn přístup do místnosti DPS. Investor bude o každém vstupu informován předem pracovníkem Tepláren. Kontaktní osoba: xxx

Teplárny Brno berou na vědomí, že projekt výstavby bytového domu Úvoz 7a, Brno zahrnuje vlastní ohřev TUV. Teplárny Brno se zavazují nebránit realizaci projektu ohřevu TUV 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 BD a to minimálně 9 měsíců před termínem uvedení do provozu (vlastní stavební práce na vybudování horkovodní přípojky mohou být Teplárnami Brno dokončeny nejdříve 6 měsíců od vydání potřebného územního souhlasu nebo pravomocného územního rozhodnutí).

- 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.
- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace, poskytnout podklady z prováděcích projektových dokumentací stavby 9 měsíců před termínem uvedení horkovodní přípojky do provozu a při realizaci.
- připraveným staveništěm pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné pozemky a prostory pro realizaci stavby.
- v případě zcizení BD, 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 BD v dostatečném předstihu na Oddělení rozvoje sítí a GIS,xxx

C. Společné přijaté závazky

Teplárny Brno a Investor:

- C.1. Teplárny Brno a Investor, se dohodly, že Investor předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část „SO Horkovodní přípojka. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.
- C.2. 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: 46347534
Kupující: Půdy Brno, s.r.o., IČ: 268 95 455

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Bytový dům Úvoz 7a
Tepelný výkon: 0,080 MW
Předpokládaný odběr tepla: xxx GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 9 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, dojde automaticky ke změně 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 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 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, 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.
- při případné změně ceny tepelné energie 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 dnů 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: 463 47 534

Povinný ze služebnosti: Půdy Brno, s.r.o., IČ: 268 95 455

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, vlastník bytového domu Úvoz 7a, Brno, stojícího na pozemcích p. č. 166/1, 166/2 a 166/3, k. ú. Staré Brno, Brno, obec Brno, okres Brno, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování horkovodního rozvodu v bytovém domě Úvoz 7a, Brno. 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 náhrada 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 Půdy Brno, s.r.o., IČ: 268 95 455, 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, zasláné oprávněným ze služebnosti nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka BD, 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 povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, které ji 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. Ustanovení předchozího odstavce se neuplatní v případě, že se nepodaří Teplárnám Brno získat platné územní rozhodnutí nebo územní souhlas pro stavbu „SO Horkovodní přípojka“ dle článku II, bodu A této smlouvy. Teplárny Brno se zavazují neprodleně informovat Investora o důvodech, pro které nebylo vydáno platné územní rozhodnutí nebo územní souhlas pro stavbu „SO Horkovodní přípojka“ nebo důvodech, pro které byla žádost zamítnuta/odmítnuta. V takovém případě Investor není oprávněn domáhat se jakékoli náhrady škody, vynaložených nákladů či ušlého zisku a není oprávněn požadovat plnění ujednání této smlouvy, která se stanou absencí platného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu nemožná. Smluvní strany budou usilovat o nalezení jiného vhodného řešení vzniklé situace tak, aby byl účel této smlouvy zachován. Jiné vhodné řešení vzniklé situace bude následně upraveno dodatkem k této smlouvě.
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 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. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy z důvodů stanovených zákonem. Dále jsou Teplárny Brno oprávněny od této smlouvy odstoupit v případě Teplárnami Brno nezaviněné nemožnosti zajistit příslušný územní souhlas nebo územní rozhodnutí (např. z důvodu nesouhlasu vlastníků sousedních pozemků).
3. Závazek uzavřít budoucí 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. Takovou změnou okolností, která může být důvodem zániku závazku uzavřít budoucí smlouvy a je důvodem pro odstoupení do této smlouvy ze strany Tepláren Brno, je zejména nezajištění územního souhlasu nebo územního rozhodnutí z důvodu, které Teplárny Brno nezavinily. Tato změna okolností 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 Teplárnám Brno změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí Teplárnám Brno škodu z toho vzniklou.
4. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.
5. Investor je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud dojde ke změně vlastníka společnosti Teplárny Brno, a.s., kterým je ke dni podpisu této smlouvy statutární město Brno.

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

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 ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, obdrží jedno vyhotovení, Investor jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

Půdy Brno, s.r.o.

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

.....
Petr Šustek
jednatel