

## SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

*dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky a domovní předávací stanice tepla pro Bytový dům Jana Babáka 11, Brno*

**Číslo: O/21/704**

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

### **IMOS development otevřený podílový fond**

se sídlem: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8  
zastoupený: MVDr. Hanou Vyplelovou na základě plné moci  
obhospodařovaný AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 180 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku u MS v Praze, oddíl B, vložka 10626  
IČ: 751 60 013 DIČ: CZ684019680  
Korespondenční adresa:  
IMOS development otevřený podílový fond  
Gajdošova 4392/7  
615 00 Brno

*(dále jen „Investor“)*

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

## **I. PREAMBULE**

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného Bytového domu Jana Babáka 11, Brno (dále jen BD) a na své náklady vybudovat a provozovat pro BD novou horkovodní přípojku a domovní předávací stanici (DPS) v 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 a zprovoznit novou horkovodní přípojku a domovní předávací stanici (DPS) pro nově budovaný BD. Stavba nové horkovodní přípojky a DPS pro BD bude realizována na základě pravomocného stavebního povolení a pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, zajištěného investorem.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od Investora závazky stavebníka, zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro nově budovaný BD v termínu stanoveném Investorem (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO 13 Areálová přípojka horkovodu“ do provozu, s ohledem na topnou sezonu a na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 1.12 do 28. 2. běžného roku, za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby, 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 nově budované horkovodní přípojky.
- zajistit trvalé 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.
- převzít od Investora závazky stavebníka, postavit, zprovoznit část stavby – domovní předávací stanice – tj. samostatnou DPS pro BD. DPS bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Investora, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu (ne dřív, než požadovaný termín na realizaci přípojky) a za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby, včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro stavební řízení a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou DPS nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení BD, tj. vnitřní rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa.
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro BD,
- zajistit trvalé provozování DPS v BD, která bude trvale v majetku Teplárny Brno, tj. opravy, údržbu, revize, rekonstrukce 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 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.

### B. Závazky Investora

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO 13 Areálová přípojka horkovodu“ a DPS pro nově budovaný BD a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení požadovaných 6 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.

- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro „SO 13 Areálová přípojka horkovodu “ a DPS pro nově budovaný BD a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné stavební povolení a územní rozhodnutí nebo územní souhlas nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO 13 Areálová přípojka horkovodu “ a DPS pro BD, do provozu. V případě nedodržení požadovaných 6 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.
- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace, poskytnout podklady z prováděcích projektových dokumentací jednotlivých navazujících profesí na tepelný zdroj (ÚT, VZT, ZTI) 6 měsíců před termínem uvedení DPS do provozu a při realizaci.
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění SO 13 Areálová přípojky horkovodu a DPS, 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 13 Areálová přípojka horkovodu “ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby. Připraveným staveništěm pro DPS se rozumí, že příslušná místnost bude uzamykatelná, vymalována, osvětlená (světla budou napojena na podružné měření – staveništní rozvaděč, po dobu výstavby tepelného zdroje a následně budou napojena na fakturační elektroměr v majetku TB), do místnosti bude přivedena el. energie ze společného rozvaděče objektu, kde bude místo pro osazení fakturačního elektroměru, který bude po dokončení realizace tepelného zařízení instalován Teplárnami, přívod el. energie (i prozatímní) bude zrevidován a jeho revize bude předána pracovníkům Teplárny Brno při předání staveniště, dále přívod studené vody, kanalizační vpust', možnost odvětrávání (ventilátor bude dodávkou Tepláren Brno). V místnosti DPS nebude umístěna žádná jiná technologie objektu vyjma technologie DPS.
  - v případě zcizení nově budovaného BD, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
- zajistit pro instalaci technologie a MaR samostatnou technickou místnost pouze pro danou technologii DPS, jejíž rozměr místnosti pro daný tepelný zdroj bude posouzen individuálně vzhledem k instalované technologii a to vedoucím odd. rozvoje sítí a GIS, xxx

### **C. Společné přijaté závazky:**

Teplárny Brno a Investor:

- C.1. Teplárny Brno a Investor se dohodli, že Investor předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství k částem stavby pro nově budovaný BD, zahrnující část „SO 13 Areálová přípojka horkovodu “ a „Domovní předávací stanice“. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane SO 13 Areálová přípojka horkovodu a technologické zařízení Domovní předávací stanice v BD ve výlučném vlastnictví Tepláren Brno. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním

nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normami.

- C.1. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování horkovodní přípojky a domovní předávací stanice je 2.550.000,- Kč bez DPH. Předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru.
- C.2. Smluvní strany se dohodly, že Teplárny Brno zajistí na své náklady vybudování a provozování nové horkovodní přípojky a domovní předávací stanice (DPS) pro BD.
- C.3. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno a 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: IMOS development otevřený podílový fond, IČ: 75160013

#### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: Bytový dům Jana Babáka 11  
Tepelný výkon: 0,380 MW  
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ/rok  
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru  
Dodávané médium: teplá voda  
Provozní teplota: teplota výstupního média ÚT z DPS je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 75 °C. Teplota TeV je 60°C

#### **3. Doba trvání smlouvy**

Doba určitá, 15 let, po uplynutí sjednané doby 15 let dojde automaticky ke změně trvání kupní smlouvy na dobu neurčitou a výpovědní dobou 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 od 1. 1. 2021 ve výši:

**platba za odebranou tepelnou energii**

**577,00 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 ceny tepelné energie v době podpisu Kupní smlouvy oproti sjednané ceně v této smlouvě.

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 nebo zajistit přechod závazků z této smlouvy. 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: IMOS development otevřený podílový fond, IČ: 75160013

#### 2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka pozemku p. č.3727/1 k. ú. Královo Pole, jehož součástí bude budova BD, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování Horkovodní přípojky na pozemcích p. č. 3728/1, 3727/2 a 3727/1, k. ú. Královo Pole a domovní předávací stanice umístěné v objektu PD. Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu a 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 13 Areálová přípojka horkovodu“ a „Domovní předávací stanice“ pro vlastníka IMOS development otevřený podílový fond, IČ: 75160013, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO 13 Areálová přípojka horkovodu“ a „Domovní předávací stanice“ 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 BD, 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 budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Smlouvu o zřízení služebnosti, je povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, tj výrobní realizační 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 budou 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 BD 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 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. Tato změna okolností musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně. V takovém případě je každá ze stran oprávněna od této smlouvy jednostranně 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.

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: xxx

ve věcech 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 .....

V Brně dne .....

**Teplárny Brno, a.s.**

**IMOS development otevřený podílový fond**

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

.....  
MVDr. Hana Vyplelová  
na základě udělené plné moci