

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, horkovodního rozvodu a přípojek pro areál Vlněny, Brno

Číslo: O/17/215

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, místopředsedou představenstva
a generálním ředitelem
Ing. Vlastimilem Sucháčkem, členem představenstva
a obchodním ředitelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786
IČ: 46347534
DIČ: CZ46347534

(dále jen „Teplárny Brno“)

a

CTP Property XVII, spol. s r. o.

se sídlem: Central trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec
zastoupená: Remonem Leonardem Vosem, jednatelem
společnost je zapsána v OR vedeném KS v Českých Budějovicích, oddíl
C, vložka 19793
IČ: 28139488
DIČ: CZ28139488

(dále jen CTP)

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

čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného areálu Vlněny, ulice Dorných, Brno, vybudovat a provozovat pro CTP nový horkovodní rozvod a přípojky pro objekty umístěné v areálu. 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 a odpovědnost vybudovat a zprovoznit horkovodní rozvod a přípojky pro objekty umístěné v areálu Vlněny. Stavba horkovodního rozvodu a přípojek bude realizována na základě pravomocného stavebního povolení a příslušné projektové dokumentace.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od CTP závazky stavebníka, zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ samostatně pro objekty A+B+C, D+E+1, F+G+H a I, umístěných v areálu Vlněna v termínu stanoveném CTP (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO horkovodní rozvod“ a „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 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 územního rozhodnutí nebo územního souhlasu se stavbou „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- zajistit na své náklady a odpovědnost zpracování prováděcí projektové dokumentace „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“, a tu s dostatečným předstihem, nejpozději 14 dnů před termínem předání staveniště, předložit k připomínkám CTP,
- zajistit trvale provozování horkovodního rozvodu a horkovodních přípojek, které trvale zůstanou ve vlastnictví Tepláren Brno, tj. opravy, veškerou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro areál Vlněna, Brno 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,
- že při zřizování, provozu, opravách a údržbě horkovodního rozvodu a přípojky budou v maximální míře šetřit práv CTP, jakož i jejich dalších dodavatelů. Teplárny Brno se dále zavazují, že během realizace stavby horkovodního rozvodu a přípojky zajistí lokální průjezdnost a průchodnost areálu Vlněna přemostěním výkopu,
- s dostatečným předstihem oznamovat CTP postup prací a koordinovat je s CTP s ohledem na probíhající práce dalších dodavatelů CTP, v případě, že v důsledku koordinace požadované ze strany CTP dojde ke zdržení v realizaci umístění horkovodního rozvodu a přípojky, termín uvedení do provozu se o toto zdržení adekvátně posouvá,
- že odpovídají v plném rozsahu za plnění všech povinností stanovených touto smlouvou a zákonných povinností souvisejících s realizací umístění horkovodního rozvodu a přípojky do předmětných pozemků v souladu s touto smlouvou,
- horkovodní rozvod a přípojka budou v předmětných pozemcích umístěny v souladu s projektovou dokumentací pro jejich provedení a dále v souladu s veškerými příslušnými právními i technickými normami a rozhodnutími či stanovisky příslušných orgánů, v případě potřeby jakéhokoli dalšího veřejnoprávního povolení stavby „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ nad rámec stavebních povolení, které tvoří přílohu této smlouvy, z důvodu na straně Tepláren Brno, zajistí taková povolení Teplárny Brno na své náklady,
- po ukončení prací uvést bez zbytečného odkladu dotčené pozemky CTP do původního stavu,
- převzít v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací, dodržování předpisů bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, odstraňování odpadů vzniklých prováděním horkovodního rozvodu a přípojky a za čistotu a pořádek v místě provádění prací a plnit pokyny koordinátora BOZP na staveništi,

- že nebudou-li horkovodní rozvod a přípojka zrealizovány, uvedeny do provozu nejpozději v realizačním termínu, zavazují se zaplatit CTP smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*) za každý den prodlení; vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu v důsledku porušení ustanovení této smlouvy, ani jejím uhrazením, není dotčen nárok na náhradu škody; náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena.

B. Závazky CTP:

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ samostatně pro objekty A+B+C, D+E+1, F+G+H a I, umístěných v areálu Vlněna a to minimálně 6 měsíců předem,
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat územní rozhodnutí nebo územní souhlas nejpozději 6 měsíců před požadovaným realizačním termínem SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ pro areál Vlněna do provozu,
- neodsouhlasí-li CTP prováděcí projektovou dokumentaci nejpozději do předání staveniště (tj. 3 měsíce před termínem uvedení do provozu), termín uvedení do provozu se adekvátně posouvá o dobu prodlení CTP s vyjádřením k prováděcí projektové dokumentaci,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“, 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 rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné plochy a prostory nebránící realizaci stavby,
 - v případě zcizení budovaného areálu Vlněna Brno, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

C. Společné přijaté závazky:

Teplárny Brno a CTP:

C. 1. Teplárny Brno a CTP, se dohodly, že CTP zajistí předání společnosti Teplárny Brno investorství k částem stavby nově budovaného areálu Vlněna Brno, zahrnující část SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ od společnosti CTP Invest, spol. s r.o. na výzvu ze strany Tepláren Brno. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby převezmou.

C. 2. Teplárny Brno a CTP 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 služebnosti

3. Doba trvání smlouvy:

Doba určitá, 15 let s automatickou prodloužením vždy o jeden rok, nebude-li 6 měsíců před uplynutím platnosti jednou smluvní stranou písemně projevena vůle k ukončení dodávky (odběru) tepelné energie.

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. 2017 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 23. 8. 2016 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

464,00 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.

Teplárny Brno se zavazují vyzvat kupujícího k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem zahájení odběru, jinak odpovídají za způsobenou škodu. Současně s výzvou k jejímu uzavření Teplárny Brno předloží kupujícímu návrh 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. 46347534

Povinný ze služebnosti:

CTP Invest, spol. s r.o., IČ: 26166453

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka budov areálu Vlněna, ulice Dorných, Brno stojících na pozemcích p. č. 32/1, 32/2, 32/3, 32/10, 32/11, 32/16, 722. 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1159, 1162/1, 1162/2, k. ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, se zavazuje zřídit za podmínek uvedených níže ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost inženýrských sítí spočívající v právu umístění a provozování horkovodních rozvodů na pozemcích p. č. 722, 32/11, 32/13, 32/15, 1162, k. ú. Trnitá a v objektech A, B, 1, E, F, I, umístěných v prostorách areálu Vlněna Brno.

Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu, a to maximálně v šíři zákonného ochranného pásma stavby inženýrské sítě a v délce tohoto vedení po předmětných pozemcích, se zohledněním skutečnosti, že uvedená šířka a délka jsou limitovány hranicemi předmětných pozemků, 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. Geodetické zaměření horkovodního rozvodu a přípojky předá oprávněný ze služebnosti povinnému ze služebnosti v tištěné i elektronické podobě (.dwg) spolu s návrhem smlouvy o zřízení služebnosti.

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 vydání povolení k užívání horkovodního rozvodu a přípojky (kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného dokumentu) a zprovoznění stavby – „SO horkovodní rozvod“ a „SO horkovodní přípojka“ pro vlastníka areálu Vlněna – CTP Invest, spol. s r.o., IČ: 26166453, nejpozději však do 6 kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO horkovodní rozvod“ a „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, zaslané oprávněným ze služebnosti nejpozději do 90 dnů ode dne vydání povolení k užívání stavby (kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného dokumentu).

V případě změny vlastnictví objektů vlastníka areálu Vlněna, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se CTP, 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 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. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že CTP na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie, 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. Nevyzvou-li Teplárny Brno k uzavření výše uvedené kupní smlouvy společnost CTP řádně a včas, je CTP oprávněna vyzvat Teplárny Brno k uzavření výše uvedené kupní smlouvy a neuzavřou-li Teplárny Brno příslušnou kupní smlouvu ve lhůtě 30 dní ode doručení výzvy, je CTP oprávněna požadovat, aby obsah smlouvy určil soud, a náhradu jí vzniklé škody porušením závazků uzavřít příslušnou 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 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 CTP:
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 v dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, a.s., obdrží jedno vyhotovení, CTP jedno vyhotovení.

V Brně dne

CTP Property XVII, spol. s r. o.

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

.....
Remon Leonard Vos
jednatel

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

.....
Ing. Vlastimil Sucháček
člen představenstva
a obchodní ředitel