



# SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

**dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, parovodní přípojky a předávací stanice tepla pro polyfunkční dům Jakubské náměstí 2, Brno**

**Číslo: O/16/147**

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: Mgr. Petrem Hladíkem, předsedou představenstva  
Ing. Petrem Fajmonem, MBA, místopředsedou představenstva  
a generálním ředitelem,  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534

*(dále jen Teplárny Brno)*

a

**STEKU, a.s.**

se sídlem: Palackého třída 555/163a, 612 00 Brno  
zastoupená: Ing. Tomášem Novotným, členem představenstva  
společnost je zapsána v OR vedeném KS v Brně, oddíl B, vložka 4505  
IČ: 27668673  
DIČ: CZ 27668673

*(dále jen Steku)*

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 polyfunkčního domu (PO) Jakubské náměstí 2, Brno, vybudovat a provozovat pro PO novou parovodní přípojku a domovní předávací stanici (DPS). 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 novou „SO Přípojka parovodu“ pro PO Jakubské náměstí 2, Brno a realizovat výstavbu samostatné DPS pro objekt. Stavba přípojky bude realizována na základě územního souhlasu a DPS bude realizována v souladu s projektovou dokumentací pro pravomocné stavební povolení a za podmínek protokolárně předaného pravomocného stavebního povolení vydaného stavebním úřadem ÚMČ Brno – střed.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat „SO Přípojka parovodu“ pro PO Jakubské náměstí 2, Brno v termínu do 06/2017 na základě územního souhlasu zajištěného Teplárnami Brno,
- Zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro územní souhlas a realizaci „SO Přípojka parovodu“,
- zajistit provozování parovodní 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 Steku závazky stavebníka, postavit, zprovoznit a zkolaudovat část stavby – domovní předávací stanici – tj. samostatnou DPS pro PO Jakubské náměstí 2 s tím, že její umístění v objektu bude s ohledem na nezbytnost zajištění neomezeného přístupu předem odsouhlasena ze strany Steku. DPS bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Steku, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení DPS do provozu, za podmínky předání 3 paré projektové dokumentace pro stavební řízení a 3 x projektovou dokumentaci a 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 objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa,
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro PO Jakubské náměstí 2,
- zajistit provozování DPS, která bude trvale ve vlastnictví Teplárny Brno, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro PO Jakubské náměstí 2, Brno za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla. Tato smlouva bude zavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Steku. Předběžně stanovený realizační termín se posouvá, pokud by od písemné výzvy k zahájení výstavby nebyla dodržena lhůta 6 měsíců a předáno pravomocné stavební povolení ve stanovené lhůtě, resp. předáno připravené staveniště 3 měsíce před požadovaným termínem dokončení.

**B. Závazky Steku:**

- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění parovodní přípojky,
- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu DPS pro PO Jakubské náměstí 2, Brno a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení DPS do provozu,

- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 3 paré projektové dokumentace pro stavební řízení DPS a kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro stavební řízení a předat pravomocné stavební povolení nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení DPS pro PO Jakubské náměstí 2, Brno,
- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci DPS pro PO Jakubské náměstí 2, Brno,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby DPS pro PO Jakubské náměstí 2,
- 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 DPS se rozumí, že příslušná místnost bude uzamykatelná, vymalována, do místnosti bude přivedena el. energie ze společného rozvaděče objektu, kde bude místo pro osazení fakturačního elektroměru, dále přívod studené vody, kanalizační vpust', možnost odvětrávání,
- v případě zcizení PO Jakubské náměstí 2, Brno, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

### **C. Společné přijaté závazky:**

Teplárny Brno a Steku:

C. 1. Teplárny Brno a Steku, se dohodly, že Steku předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část DPS pro PO Jakubské náměstí 2, Brno. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Předáním investorství se rozumí předání veškerých práv a povinností vyplývajících z pravomocného stavebního povolení vydaného pro stavbu „PO Jakubské náměstí 2, Brno“ odborem výstavby ÚMČ Brno – střed, týkajících se části DPS na Teplárny Brno, které tato práva a povinnosti přejímají.

C. 2. Teplárny Brno a Steku 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**

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: STEKU, a.s., IČ: 27668673

#### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: PO Jakubské náměstí 2, Brno  
Tepelný výkon: 0,300 MW

Roční odběr tepla: ■■■■■ GJ/rok  
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru  
Dodávané médium: teplá voda  
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 80 °C, v mimotoptném období je 60°C

### 3. Doba trvání smlouvy:

Doba určitá, 15 let s automatickou prolongací 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 cenové úrovni platné k 1. 1. 2016 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 18. 12. 2015 „na zajištění dodávek tepelné energie pro dům Jakubské náměstí 2 Brno“ ve výši, která po dobu prvních tří let od podpisu smlouvy nepřesáhne cenu takto stanovenou:

**platba za odebranou tepelnou energií**

**580,80 Kč /GJ**

Cena je uvedena bez DPH.

Ke změně ceny (po uplynutí výše uvedené doby) může v době trvání smlouvy dojít v následujících případech:

- dojde-li k prokazatelnému růstu/snížení nákladů vstupujících do výrobního procesu prodávajícího.

Teplárny Brno vyzvou kupujícího k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky tepelné energie. 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. 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: STEKU, a.s., IČ: 27668673

## 2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka PO Jakubské náměstí 2, Brno stojícího na pozemku p. č. 47 k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost inženýrské sítě spočívající v právu umístění a provozování parovodních rozvodů a služebnost zřízení tepelného zařízení – domovní předávací stanice (DPS) a provozování DPS v PO Jakubské náměstí 2, Brno.

Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcná, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

## 3. Doba trvání smlouvy:

Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu, po kterou budou trvat skutečnosti předpokládané § 5, resp. § 7, zákona č. 458/2000 Sb.

## 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 Přípojka parovodu“ a DPS pro vlastníka PO Jakubské náměstí 2, Brno, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Přípojky parovodu“ a DPS - smlouvy 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 90 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka PO Jakubské náměstí 2, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se majitelé vlastníka PO Jakubské náměstí 2, Brno, zavazují 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 smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie a budoucí smlouvu o zřízení služebnosti, 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<sup>®</sup> 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 příslušné budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, Steku na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie a 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 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 Steku, 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.

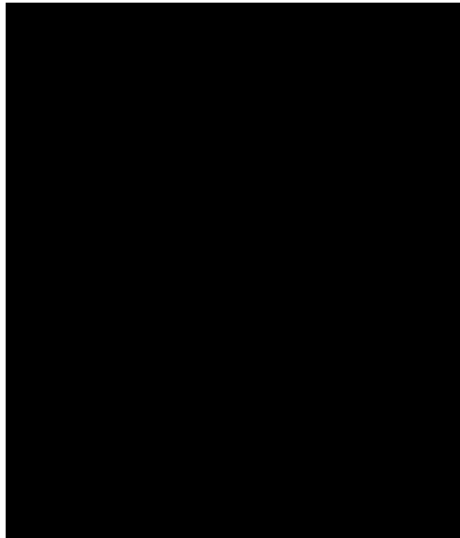
2. Osoby pověřené k zastupování jsou:

za Teplárny Brno:  
ve věcech obchodních:

ve věcech technických:

za Steku:  
ve věcech obchodních a technických:

ve věcech smluvních:



### VII. Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a souvisejícími právními 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. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, obdrží jedno vyhotovení, Steku jedno vyhotovení.

V Brně ..... 1. 7. 2016

V Brně ..... - 6 - 04 - 2016

**STEKU, a.s.**

**Teplárny Brno, a.s.**

**STEKU, a. s.**

Palackého třída 162, 610 00 Brno

.....  
Ing. T  
člen p

.....  
Mgr. F  
předs

.....  
místopředseda představenstva  
a generální ředitel



**TEPLÁRNY BRNO**

Teplárny Brno, a.s.

korespondenční adresa:

1 ☰ P. O. BOX 215, 658 15 Brno