

KUPNÍ SMLOUVA
na centrální plynovou kotelnu
a
SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV
o zřízení služebnosti a kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie

uzavřené podle ustanovení § 1746 odst. 2, § 1785 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Číslo: O/22/468

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

IMPERA sprint otevřený podílový fond

se sídlem: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8
zastoupený: Ing. Jaromírem Benešem 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
Korespondenční adresa:

IMPERA sprint otevřený podílový fond
Hlinky 45/114
603 00 Brno

(dále jen „Investor“)

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

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající je investorem nové výstavby Polyfunkčního objektu Triangl C, ul. Podveská, Brno (dále jen „PO“). V PO bude umístěna plynová kotelna (dále jen „PK“), kterou vybuduje na svoje náklady prodávající.

2. Za účelem zajištění dodávky tepelné energie do odběrného místa PO se smluvní strany dohodly na převedení vlastnického práva k PK specifikované v předchozím odstavci.
3. Dále se smluvní strany dohodly v budoucnu na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti umístění a provozování PK. Smluvní strany se dohodly taktéž v budoucnu na uzavření kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie, jejichž podstatné náležitosti jsou uvedeny dále v této Smlouvě.

II. PŘEDMĚT KUPNÍ SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran, na jejímž základě prodávající prodává a kupující kupuje v čl. I. odst. 1 specifikovanou PK, tj. strojní část a MaR, kterou prodávající vybuduje na vlastní náklady v PO.

Součástí převodu je i předání dokumentace skutečného provedení strojní a MaR technologie a dokladů potřebných pro provoz PK. Prodávající převádí touto smlouvou PK za dohodnutou kupní cenu do vlastnictví kupujícího a kupující tuto PK přijímá a kupuje do svého vlastnictví a zavazuje se uhradit kupní cenu. PK bude vybavena modulem pro dálkový přenos informací na dispečink TB a ekvitermní regulací. PK bude řádně zkolaudována.

III. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena za PK dle čl. I této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši **1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilion korun českých) bez DPH.**
2. Dohodnutá kupní cena bude uhrazena kupujícím na účet prodávajícího na základě faktury se splatností 21 dnů, vystavené na podkladě oboustranně podepsaného předávacího protokolu o předání a převzetí PK vč. kompletní technické a provozní dokumentace a kolaudačního protokolu.
3. Protokolární předání PK proběhne v termínu stanoveném prodávajícím, který bude písemně oznámen Teplárnám Brno minimálně 3 týdny před požadovaným termínem předání PK.
4. V případě prodlení s úhradou oproti dohodnutému termínu zaplatí kupující na účet prodávajícího úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

IV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ TÝKAJÍCÍ SE PRODEJE A KOUPE

1. Prodávající seznámí kupujícího s technickým a právním stavem PK. Prodávající prohlašuje, že PK bude předána provozuschopná, její stav při předání bude odpovídat technické dokumentaci, dohodnuté ceně, že na nich nebudou váznout žádná práva třetích osob a že PK bude zkolaudována.

2. K přechodu vlastnického práva k PK z prodávajícího na kupujícího dochází dnem uhrazení faktury za PK.

3. Prodávající převádí úhradou faktury na kupujícího veškerá práva vztahující se k zárukám na PK a kupující je přijímá. Případné vady bude kupující řešit přímo s dodavatelem PK a nebude je uplatňovat u prodávajícího, prodávající záruku neposkytuje.

Pokud dodavatel PK zpochybní oprávnění kupujícího uplatňovat práva ze záruky, zavazuje se prodávající na základě žádosti kupujícího řádně a včas uplatnit práva ze záruky vlastním jménem a na účet kupujícího.

4. Prodávající a kupující se dále dohodli, že po úhradě faktury je kupující oprávněn a povinen provozovat PK.

5. Prodávající a kupující se dohodli, že v místnosti PK nebude umístěna žádná jiná technologie objektu vyjma technologie PK.

6. Prodávající a kupující se dále dohodli, že prodávající zašle kompletní prováděcí projektovou dokumentaci PK kupujícímu k odsouhlasení před samotnou realizací ke schválení, e-mail: xxx, tel: xxx. Kupující se zavazuje kompletní prováděcí projektovou dokumentaci PK odsouhlasit do 30 dnů od prokazatelného převzetí. Prodávající se zavazuje zapracovat všechny oprávněné připomínky kupujícího do kompletní prováděcí projektové dokumentace PK. Podkladem pro zpracování kompletní prováděcí projektové dokumentace PK slouží prováděcí projektová dokumentace z přechodí etapy výstavby a to výstavby Administrativní objekt Triangl – Podveská, dle smlouvy O/18/669. Prováděcí projektová dokumentace bude poskytnuta prodávajícímu dle písemné žádosti na kontaktní údaje: e-mail: xxx, tel: xxx.
7. Prodávající zřídí pro provozování PK samostatné fakturační odběrné místo pro odběr elektrické energie s hlavním jističem. Při předání PK si sepiší smluvní strany předávací protokol se stavem měřidel elektroměru. Prodávající zašle žádost na přepis odběrného místa.

V. SMLOUVA BUDOUCÍ

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: IMPERA sprint otevřený podílový fond, IČ: 751 60 226

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Polyfunkční objekt Triangl C, ul. Podveská
Tepelný výkon: 0,110 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno dle této smlouvy před převzetím PK do provozování viz ČL. III, odst. 3
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. 11. 2021 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

713,00 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: IMPERA sprint otevřený podílový fond, IČ: 751 60 226

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti je vlastníkem objektu PO stojícího na pozemcích p. č. 1506 a 1510/1 k. ú. Komín.

Oprávněný ze služebnosti prohlašuje, že je vlastníkem upevněného zařízení – plynové kotelny a souhlasným prohlášením si vyhrazuje vlastnické právo k této plynové kotelně. Upevněné zařízení – plynová kotelná je vlastnictvím oprávněného ze služebnosti a tak není součástí nemovitosti. Povinný ze služebnosti s tímto prohlášením oprávněného ze služebnosti souhlasí. V okamžiku podání žádosti o zápis poznámky o výhradě, že upevněné zařízení – plynová kotelná – je součástí nemovitosti, plynová kotelná je spojena s nemovitostí. Upevněné zařízení – plynová kotelná nenahrazuje jiné (dříve umístěné) upevněné zařízení či stroj, který byl součástí nemovitosti.

Povinný ze služebnosti zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost v právu umístění a provozování plynové kotelny 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 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 odkupu PK 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 3 kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby a přechodu vlastnického práva k PK na kupujícího. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti nejpozději do 60 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy povinnému ze služebnosti.

V případě změny vlastnictví vlastníka PO, do něhož je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se IMPERA sprint otevřený podílový fond, IČ: 751 60 226, zavazuje převést práva a závazky z této smlouvy na nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

VI. POSTUP PŘI PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků dle této Smlouvy spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků tak, aby byly termíny sjednané touto smlouvou dodrženy.
2. V případě, že prodávající na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Smlouvu o zřízení služebnosti s dohodnutým obsahem právních náležitostí, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah smluv určil soud, nebo mohou požadovat náhradu jim vzniklé škody porušením závazků uzavřít tyto smlouvy.

VII. 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 IMPERA sprint otevřený podílový fond, IČ: 751 60 226 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.

VIII. 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. Smluvní strany se zavazují nepoužít důvěrné informace ostatních stran 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.

IX. 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 jedná:

ve věcech obchodních
a technických: xxx

X. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis.
2. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a příslušnými obecně závaznými předpisy.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti zveřejnit tuto smlouvu 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 této smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachováno i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv.

7. Součástí této Smlouvy je příloha:

Příloha č. 1 – předávací dokumentace k PK

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne

IMPERA sprint otevřený podílový fond

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

.....
Ing. Jaromír Beneš
na základě udělené plné moci

Seznam dokumentace, která bude součástí předání dokončeného díla - PK

Jednotlivé doklady budou očíslovány, seřazeny v pořadí dle seznamu, vše svázáno a vše v českém jazyce.

1. Prohlášení dodavatele stavby o montáži, použitých materiálech a kvalifikaci pracovníků
2. Prohlášení projektanta k realizaci
3. Oprávnění zhotovitele k prováděným pracím
4. Protokoly o tlakových a těsnostních zkouškách, dilatačních (plyn, topení)
5. Kalibrační list použitého tlakoměru
6. Zápis o proplachu potrubí a vyčištění filtrů
7. Zápis o kontrole průtočnosti podlahových vpustí
8. Výchozí revize elektro
9. Protokol vnějších vlivů
10. Prohlášení o shodě na výrobky elektro a MaR
11. Protokol o kusové zkoušce rozvaděče
12. Protokol o přezkoušení havarijních stavů
13. Protokol o zkouškách obvodů MaR
14. Protokol o nastavených parametrech zdroje dle kupní smlouvy na teplo
15. Zpráva o výchozí revizi plynového zařízení
16. Zápis o zkoušce a spuštění plynových spotřebičů
17. Protokol o vpuštění plynu (JMP)
18. Osvědčení BAP, regulátoru tlaku plynu, vč. uvedení dimenze a výr. čísel, nastavení čidel
19. Dokumentace od výrobce instalovaných kotlů, návody, pokyny
20. Revizní knihy plynových spotřebičů (obsahující veškeré předepsané doklady), zapečetěné
21. Osvědčení o stavu komínu
22. Revizní zpráva spalinové cesty
23. Protokol o zaškolení obsluhy (techniků) k provozu zdroje
24. Protokol o nastavení parametrů PK (všech akčních členů, tj. čerpadel, regulačních armatur, atp.) s popisem postupu nastavení hodnot uvedených v projektové dokumentaci, popř. dle návodů od výrobců jednotlivých akčních členů. Datum nastavení
25. Osvědčení o úpravě vody pro doplňování do systému, návod k použití
26. Protokol o postupu plnění topné soustavy a rozbor topné vody
27. Protokol o montáži vodoměru SV (adresa, výr. číslo, datum montáže, výchozí stav)
28. Prohlášení o shodě vodoměrů SV, ověření měřidla
29. Protokoly o montáži měřidel tepla (výr. číslo, datum montáže, výchozí stav)
30. Protokol o montáži plynoměru (výr. číslo, datum montáže, výchozí stav)
31. Protokol o montáži elektroměru (výr. číslo, datum montáže, výchozí stav)
32. Výchozí revize TNS, první provozní revize TNS
33. Pasperty tlakových nádob s uvedením nastaveného plnicího přetlaku
34. Protokoly o nastavení pojistných ventilů, vč. uvedení dimenze a výr. čísel
35. Protokol o měření hlučnosti z provozu zdroje s vyhovujícím výsledkem
36. Protokol o autorizovaném měření emisí s vyhovujícím výsledkem
37. Zápis o převzetí a zpětném předání staveniště s podpisem zástupce vlastníka
38. Doklady o likvidaci odpadů
39. Prohlášení o použití předepsaných požárně odolných materiálů
40. Stavební deník
41. Další doklady osvědčující použité materiály a komponenty
42. Fotodokumentace průběhu stavby (uložena na CD, nebo DVD)
43. Kompletní PD skutečného provedení
44. Stavební povolení.
45. Návrh místního provozního řádu, obsahující veškeré náležitosti dle platné legislativy (včetně návodů k instalovanému zařízení)
46. Odborná technická prohlídka dle vyhl. 91/1993 Sb.
47. Protokol o provedení topné zkoušky odsouhlasený provozem TB, případně majitelem objektu, prokazující projektované parametry a parametry garantované výrobcem (kotle i emise a výkon) včetně přenosu dat na centrální dispečink.
Pro zdárné schválení topné zkoušky je nezbytné:

- a) Grafy průběhu sledovaných veličin dodat ve formátu *.xls (tak aby bylo možné zjistit skutečné hodnoty, což v *.pdf nelze).
- b) Přiložit schéma zapojení MaR skutečného provedení, aby bylo možné ověřit datové body.
- c) Ve zprávě topné zkoušky uvést, ve kterém SCADA systému je zařízení zakomunikováno.
Tzn. uvést některou z těchto variant:
 1. Arena NX
 2. OWS
 3. NAE
 4. SMS
 5. GPRS
 6. Žádná
- d) Pokud je řízení technologie odlišné od standardu TB, ve zprávě topné zkoušky stručně popsat funkci.

Dále:

- komín a kouřovody budou mít předepsané identif. štítky
- kotelna bude mít informační štítky na potrubí a armaturách
- kotelna a plynoměrná skříňka bude označena infor. a bezp. tabulkami (úraz el. proudem, popálení a opaření, otrava oxidem uhelnatým, ostatní)
- v rozvaděči bude vloženo schéma a manuál k ovládacímu panelu

Pro převzetí PK ze strany provozu LZ (a pro její bezpečné provozování) jsou nezbytné tyto doklady:

- Protokoly o tlakových, těsnostních a dilatačních zkouškách.
- Výchozí revize el. instalace PK a výchozí revize přívodního kabelu.
- Výchozí revize plynového zařízení.
- Revizní zpráva spalínové cesty.
- Osvědčení o stavu spalínové cesty.
- Protokol o kusové zkoušce rozvaděče.
- Protokol o přezkoušení havarijních stavů.
- Protokol o zaškolení obsluhy (techniků) k provozu zdroje.
- Výchozí revize TNS, první provozní revize TNS.
- Pasporty tlakových nádob s uvedením nastaveného plnicího přetlaku.
- Protokol o autorizovaném měření emisí s vyhovujícím výsledkem.
- Stavební povolení.

Ostatní doklady související s realizací díla budou dodány dodatečně dle SOD u bude do jejich dodání na dílo držena dohodnutá pozastávka.

Dále je pro úspěšné předání PK provozu LZ nutno zajistit:

- Popisy jističů a pojistek v rozvaděči.
- Záslepky průchodek v rozvaděči.
- Schéma rozvaděče.

Při předávání PK je nutno vzít sebou prováděcí PD a případné vady a nedodělky nebránící bezpečnému provozu je nutno s termínem uvést na zvláštní doklad. Z důvodu zachování přehlednosti budou nedoložené doklady v krycím listu pouze přeškrtnuty, nic odmazáno.