

Rámcová smlouva o spolupráci a o budoucím připojení na CZT

1) UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

společnost zapsána v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14196

IČO: 28375025 DIČ: CZ28375025

se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00

zastoupený Ing. Petrem Pavlátem - členem představenstva

(dále také jen „Investor“) na straně jedné

a

2) TEPO s.r.o.

společnost zapsána v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 33933

IČO: 49827065 DIČ: CZ49827065

se sídlem Mostecká 3210, 272 01 Kladno - Sítňá, Česká republika

zastoupená Ing. Petrem Schönfeldem - jednatelem

(dále také jen „TEPO“) na straně druhé

uzavřely dnešního dne tuto

rámcovou smlouvu o spolupráci a o budoucím připojení na CZT:

I.

Úvodní ustanovení

1. Investor má v úmyslu realizovat projekt výstavby hobbymarketu na pozemcích parc. č. 2868/6, parc. č. 2868/8, parc. č. 2880/4, parc. č. 2880/6, parc. č. 2880/15, parc. č. 2880/96, parc. č. 2880/97 a parc. č. 2885/3, v k.ú. Kročehlavy (dále jen „Záměr“ a „Hobbymarket“).

Specifikace Záměru je blíže obsažena v souhrnné technické zprávě dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou vypracoval EUROPROJEKT spol. s r.o. IČO: 43872999, jež tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě.

Investor prohlašuje, že předpokládá vydání příslušného územního rozhodnutí umístění stavby Záměru (dále také jen „Územní rozhodnutí Záměru“) v průběhu III. kvartálu roku 2024.

2. Investor se na základě Kupní smlouvy a smlouvy o zcizení služebnosti dne 15. 5. 2023, uzavřené s BEMETT, a.s., IČO: 26186284 (dále jen „Smlouva BEMETT“), stal výlučným vlastníkem teplovodního zařízení – části stávajícího teplovodu v délce 108,5 m (úsek lomových bodů L-M), 2 x ocel DN 210 umístěného v pozemcích parc. č. 2880/29, parc. č. 2880/99 a parc. č. 2880/15, vše v k.ú. Kročehlavy (dále jen „Teplovod“), jehož technický náčrt tvoří Přílohu č. 2 k této smlouvě.

Zároveň Investorovi jako vlastníkově Teplovodu a oprávněnému svědčí věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě, které opravňuje oprávněného vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem vést přes pozemky parc. č. 2880/29 a parc. č. 2880/99, k.ú. Kročehlavy, Teplovod, provozovat a udržovat Teplovod v těchto pozemcích (dále také jen „Služebnost Teplovodu“). Služebnost Teplovodu je zřízena jako služebnost osobní, zcizitelná a dědičná dle § 1265 odst. 3 občanského zákoníku (V-179/2023-203, V-3402/2023-203) s tím, že zcizení této služebnosti je přípustné pouze ve prospěch osoby, která je vlastníkem Teplovodu.

3. Projekt výstavby Hobbymarketu počítá s napojením na CZT prostřednictvím Teplovodu s tím, že předpokládaný odběr tepla pro tento Záměr činí cca 2500 - 3000 GJ/rok (předpokládaný počátek odběru v r. 2025).
4. TEPO provozuje soustavu zásobování tepelnou energií na území Statutárního města Kladna, jež je vymezeno licenci udělenou Energetickým regulačním úřadem.
5. S ohledem na skutečnost, že smluvní strany mají zájem na tom, aby projektová dokumentace a realizace výstavby Záměru v části týkající se rozvodu CZT (horkovod, předávací stanice) probíhala v úzké spolupráci se společností TEPO, za její plné informovanosti a dohledu, a to ve všech fázích povolenacích řízení, uzavírají tuto rámcovou smlouvu o spolupráci.

II.

Smlouva o budoucím převodu Teplovodu a služebnosti Teplovodu

1. Investor jako budoucí prodávající a TEPO jako budoucí kupující se v souladu s ustanovením § 1785 a násl. občanského zákoníku dohodli, že počínaje dnem právní moci územního rozhodnutí na umístění Záměru, nejpozději však do 31. 12. 2030, je Investor oprávněn vyzvat TEPO k uzavření smlouvy o převodu teplovodu a převodu služebnosti (dále také jen „**Smlouva o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu**“), jejímž předmětem bude:

- a) převod vlastnického práva k Teplovodu dle čl. I odst. 2 této rámcové smlouvy z Investora na TEPO, a to se všemi součástmi a příslušenstvím; a
- b) převod Služebnosti Teplovodu v rozsahu dle Smlouvy BEMETT dle čl. I odst. 2 této rámcové smlouvy z Investora na TEPO; s tím, že

cena za převod vlastnického práva k Teplovodu bude činit **99.000,- Kč** (slovy: **devadesát devět tisíc korun českých**) bez DPH a úplata za převod Služebnosti Teplovodu bude činit **500,- Kč** (slovy: **pět set korun českých**) bez DPH (společně také jen „**Úplata za převod**“).

Závazný vzor Smlouvy o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu tvoří **Přílohu č. 3** k této rámcové smlouvě.

TEPO se zavazuje uzavřít s Investorem Smlouvu o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu nejpozději do 60 dnů od doručení písemné výzvy Investora.

2. Smluvní strany se zároveň dohodly, že Úplata za převod bude v plném rozsahu složena do advokátní úschovy dle volby Investora (dále jen „**Advokátní úschova**“) s tím, že z Advokátní úschovy bude uvolněna ve prospěch Investora do 5 pracovních dnů poté, co dojde k provedení vkladu Služebnosti Teplovodu dle Smlouvy o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu ve prospěch TEPO do katastru nemovitostí.

Smluvní strany se dále dohodly, že peněžní prostředky složeny do Advokátní úschovy budou vlastnictvím TEPO až do okamžiku splnění podmínek jejich výplaty podle tohoto odstavce.

Podrobnější podmínky Advokátní úschovy budou obsaženy v příslušné smlouvě o advokátní úschově uzavřené mezi TEPO jako složitelem, Investorem jako příjemcem a advokátem dle volby Investora jako schovatelem.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že Investor nejpozději do 6 měsíců od uzavření této rámcové smlouvy zřídí samostatným prohlášením na svém pozemku parc. č. 2880/15, k.ú. Kročehlavy, služebnost pro zbývající část Teplovodu v rozsahu dle příslušného geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene, který na základě zaměření skutečného průběhu nechá vypracovat na své náklady Investor (dále také jen „**Služebnost zbývající části Teplovodu**“). Smluvní strany se zároveň dohodly, že TEPO není povinno uzavřít Smlouvu o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu dle tohoto článku dříve, než bude proveden vklad Služebnosti zbývající části Teplovodu do katastru nemovitostí.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že výzva k uzavření Smlouvy o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu bude provedena prostřednictvím doporučeného dopisu adresovaného druhé smluvní straně, a to na adresu uvedenou v záhlaví této rámcové smlouvy, případně na adresu uvedenou v obchodním rejstříku.
5. Smluvní strany se zároveň dohodly, že nedojde-li k provedení vkladu Služebnosti Teplovodu ve prospěch TEPO do katastru nemovitostí, zajistí Investor na své náklady zřízení této služebnosti v odpovídajícím rozsahu a její zápis do katastru nemovitostí ve prospěch TEPO jinak (sjednání nové služebnosti pro Teplovod přímo s vlastníkem dotčených pozemků apod.).

III.

Vybudování napojení na Teplovod

1. Smluvní strany se dohodly, že zásobování Hobbymarketu bude prováděno teplovodním potrubím napojeným na Teplovod dle čl. I odst. 2 této rámcové smlouvy dle schématu, který tvoří **Přílohu č. 4** k této rámcové smlouvě (dále jen „**Budované teplovodní potrubí**“).
2. Smluvní strany se zároveň dohodly, že
 - projektovou dokumentaci, veškerá veřejnoprávní povolení k realizaci Budovaného teplovodního potrubí (územní rozhodnutí apod.) zajistí na své náklady TEPO s.r.o.;
 - stavební připravenost (včetně souhlasu vlastníků dotčených nemovitostí, nebude-li vlastníkem sám Investor) zajistí na své náklady Investor; a
 - Investor poskytne součinnost při získávání veškerých povolení a souhlasů pro realizaci Budovaného teplovodního potrubí a jeho připojení na CZT.
3. Smluvní strany se dohodly na následujícím rozdělení nákladů na realizaci této části Záměru:
 - zemní práce budou provedeny na náklady Investora (včetně nezbytné stavební připravenosti v rozsahu uvedeném v příloze č. 9 této rámcové smlouvy).
 - pořízení materiálu a montáž Budovaného teplovodního potrubí (tj. bez zemních prací) budou provedeny na náklady TEPO.
4. TEPO zajistí na své náklady materiál a položení předizolovaného potrubí Budovaného teplovodního potrubí včetně všech nezbytných součástí a příslušenství (šachty pro uzavírací ventily) a jeho řádné fungování a dále řádné napojení na CZT tj. bez zemních prací, které zajistí Investor. TEPO poskytne na základě výzvy Investora součinnost při provádění zpětného zásypu na položené potrubí (technologický předpis, stavební dozor).
5. Smluvní strany se dále dohodly, že TEPO se stane vlastníkem Budovaného teplovodního potrubí nejpozději po jeho dokončení.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že na pozemcích dotčených průběhem Budovaného teplovodního potrubí bude nejpozději po dokončení a zaměření skutečného stavu zřízeno ve prospěch TEPO jako provozovatele věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě.

Závazný vzor Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě tvoří **Přílohu č. 5** k této rámcové smlouvě.

IV.

Vybudování nové předávací stanice

1. Investor zajistí na své náklady projektovou dokumentaci, příslušná veřejnoprávní povolení a stavební připravenost pro umístění předávací stanice v objektu Hobbymarketu.
2. TEPO na své náklady řádně vystrojí technologickou část předávací stanice dle svých standardů a požadavků na komunikační systémy (včetně MaR) a vybuduje přívodní potrubí

spojující Budované teplovodní potrubí a předávací stanici, umožňující její řádné fungování napojení na CZT.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že do katastru nemovitostí bude ve prospěch TEPO zapsána výhrada vlastnictví předávací stanice jakožto výhrada vlastnictví stroje dle ust. § 508 občanského zákoníku, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy katastrální úřad vydá rozhodnutí o zápisu objektu Hobbymarketu do katastru nemovitostí. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že i přesto, že bude technologie předávací stanice upevněna k nemovitosti, nestává se součástí nemovitosti a zůstává vlastnictvím TEPO, což bude stvrzeno zápisem výhrady vlastnictví stroje do katastru nemovitostí ve lhůtě stanovené v tomto ujednání.

Závazný vzor Smlouvy o zřízení výhrady vlastnictví k technologii předávací stanice tvoří **Přílohu č. 6** k této rámcové smlouvě.

Zároveň bude ve prospěch TEPO jako oprávněného zřízeno věcné břemeno – služebnost pro umístění a provoz technologie předávací stanice a přívodního potrubí.

Závazný vzor Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě pro umístění a provoz technologie předávací stanice tvoří **Přílohu č. 7** k této rámcové smlouvě.

4. Smluvní strany se zároveň dohodly, že kterákoli ze smluvních stran je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření smluv, jejichž závazné znění jsou uvedeny v Přílohách č. 6 a č. 7, a to bez zbytečného odkladu po zápisu objektu Hobbymarketu jako budovy do katastru nemovitostí. Vyzvaná smluvní strana se zavazuje tyto smlouvy uzavřít nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy vyzývající smluvní strany.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že přípojku elektro pro předávací stanici zajistí na své náklady Investor, připojovací poplatky ČEZ Distribuce, a.s. uhradí TEPO.

V.

Společné principy a územní řízení

1. Smluvní strany se dohodly, že projektovou dokumentaci veškerých budovaných rozvodných tepelných zařízení, s výjimkou Budovaného teplovodního potrubí dle čl. III odst. 1 této rámcové smlouvy a technologické části předávací stanice dle čl. IV této rámcové smlouvy, ve všech stupních zajistí na své náklady Investor. TEPO se zavazuje poskytnout mu k tomu nezbytnou konzultační součinnost.
2. Projektová dokumentace a výstavba Záměru v části týkající se rozvodu CZT (horkovod, předávací stanice, teplovodní přípojky) bude probíhat v úzké spolupráci s TEPO s.r.o., za plné informovanosti a dohledu, a to ve všech fázích povolenacích řízení.
3. TEPO s.r.o. poskytne pro účely územního řízení Investorovi na jeho žádost souhlas se Záměrem a stanoví k tomu své podmínky dle platných a účinných právních předpisů (zejm. zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon, a příslušné prováděcí předpisy), a to za předpokladu, že Záměr bude odpovídat podmínkám spolupráce sjednané v této rámcové smlouvě.
4. Smluvní strany dohodly, že nebude-li z důvodů ležících na straně Investora uzavřena Smlouva o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu dle čl. II. odst. 1 této rámcové smlouvy nejpozději do 30. 6. 2025, je Investor povinen, počínaje 1. 7. 2025 začít hradit společností TEPO měsíční paušální příspěvek na náklady provoz a údržbu Teplovodu ve výši **15.000,- Kč** (slovy: **patnáct tisíc korun českých**) měsíčně do doby, než se TEPO stane vlastníkem Teplovodu a oprávněným ze Služebnosti Teplovodu.

VI.

Budoucí smlouva o dodávkách tepla

1. Smluvní strany společně prohlašují, že budou-li dodrženy výše uvedené rámcové principy, jsou připraveny spolupracovat na přípravě realizace připojení Záměru na CZT, případně jiný zdroj tepla, který bude provozován společností TEPO.
2. Bude-li podoba realizovaného záměru odpovídat v podstatných rysech podmínkám dle této smlouvy a jejím případným dodatkům (čl. VII odst. 2 této smlouvy) a platné a účinné právní úpravě, TEPO bude dodávat do Hobbymarketu teplo v dohodnutých parametrech, a to na základě příslušné smlouvy o dodávkách tepla (dále jen „**Smlouva o dodávkách tepla**“).

Aktuální vzor Smlouvy o dodávkách tepla tvoří **Přílohu č. 8** této rámcové smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva o dodávkách tepla bude uzavřena po dokončení Hobbymarketu s tím, že nebude-li od počátku odběratelem přímo provozovatel Hobbymarketu (UNI HOBBY, a.s., případně jiný subjekt), uzavře tuto smlouvu jako odběratel přímo Investor s tím, že TEPO se zavazuje na základě žádosti Investora umožnit, aby na stranu odběratele ze Smlouvy o dodávkách tepla mohl vstoupit jiný subjekt jako provozovatel Hobbymarketu.
4. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva o dodávkách tepla bude uzavřena na dobu nejméně 15 let od zahájení odběru Hobbymarketem. Nedohodnou-li se účastníci spolu písemně jinak, nejméně po tuto dobu bude CZT (příp. ve spojení s jiným zdrojem tepla provozovaným společností TEPO) výhradním zdrojem tepla do systému vnitřního rozvodu tepla Hobbymarketu (uzavřený otopný okruh napojený na předávací stanici, která bude odebírat teplo od společnosti TEPO jako dodavatele a provozovatele rozvodného tepelného zařízení). Smluvní strany se zároveň dohodly, že nebudou-li odběratelem plněny parametry pro dochlazování otopné vody dle uzavřené Smlouvy o dodávkách tepla nebo požádá-li o to odběratel písemně TEPO, odpojí TEPO po dohodě s příslušným odběratelem Hobbymarket od CZT. Odpojení dle tohoto ujednání může být realizováno jen v období mezi 1. 6. - 15. 9. příslušného kalendářního roku, pokud se smluvní strany předem písemně nedohodnou jinak; odběratel však nesmí ani v takovém případě napojit do výše uvedeného uzavřeného otopného okruhu, napojeného na předávací stanici, jiný zdroj tepla.

Aktuální parametry pro dochlazování otopné vody jsou uvedeny v příloze č. 2 k vzorové Smlouvě o dodávkách tepla dle Přílohy č. 8 této smlouvy.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato rámcová smlouva je platná okamžikem jeho podpisu oběma jejími stranami. Tato rámcová smlouva nabývá účinnosti v souladu s ust. § 6 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., *o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)*, dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
2. Tuto rámcovou smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma jejími stranami. Smluvní strany v této souvislosti v souladu s ustanovením § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují jinou formu.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato rámcová smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zák. č. 106/1999 Sb., *o svobodném přístupu k informacím*, a dle zák. č. 340/2015 Sb., *o registru smluv*. Žádné ustanovení této rámcové smlouvy nepovažují strany za obchodní tajemství a podpisem této rámcové smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků v rozsahu požadovaném českým právním řádem.

4. Přílohami této rámcové smlouvy jsou

- Příloha č. 1 – Souhrnná technická zpráva k DUR Záměru
- Příloha č. 2 – Technický náčrt Teplovodu, celková situace
- Příloha č. 3 – Vzorové znění Smlouvy o převodu Teplovodu a Služebnosti Teplovodu
- Příloha č. 4 – Zákres situace napojení Teplovodu na Hobbymarket
- Příloha č. 5 – Vzorové znění smlouvy o zřízení služebnosti Teplovodu na pozemku Investora
- Příloha č. 6 – Vzorové znění smlouvy o zřízení výhrady vlastnictví k předávací stanici
- Příloha č. 7 – Vzorové znění smlouvy o zřízení služebnosti pro umístění a provoz předávací stanice
- Příloha č. 8 – Vzorové znění smlouvy o dodávkách tepla
- Příloha č. 9 – Rozsah nezbytné stavební připravenosti pro napojení na Teplovod

Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou si vědomy, že Přílohy č. 3, 5, 6, 7 a 8 jsou vzorovými texty, které mohou v průběhu do jejich uzavření být upraveny či doplněny v závislosti na vývoji právních předpisů či změn vyvolaných změnami při realizaci staveb. Smluvní strany takový stav nepovažují za překážku uzavření smluv, pokud nedojde ke změnám v základních věcných parametrech.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato rámcová smlouva byla sepsána podle jejich skutečné vůle, rámcovou smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne^{18.3.}..... 2024

V Kladně dne^{12.3.}..... 2024

.....
UNIMED GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Ing. Petr Paviát
člen představenstva

.....
TEPO s.r.o.

Ing. Petr Schönfeld
jednatel

Tepo
s. r. o.
Mstecká 3210
272 03 Kladno–Sítňá
IČO: 49827065, DIČ: CZ49827065
(1)