

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování horkovodní přípojky pro Polyfunkční objekty K, Y a X ve 3. etapě souboru Vlněna, Brno

Číslo: O/24/215

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, generálním ředitelem
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

CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o.

se sídlem: CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
zastoupená: Remonem Leonardem Vosem, jednatelem A
společnost je zapsána v OR vedeném u KS v Českých Budějovicích, odd. C, vložka 19793
IČ: 281 39 488 DIČ: CZ28139488

(dále jen „Investor“)

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

I. PREAMBULE

Teplárny mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaných Polyfunkčních objektů K, Y a X, ve 3. etapě souboru Vlněna, Brno (dále jen „objekty K, Y a X“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro objekty K, Y a X novou horkovodní přípojku, která bude zaústěna do místnosti budoucí domovní předávací stanice, budované Investorem v objektu K. 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 pro objekty K, Y a X. Stavba horkovodní přípojky bude realizována v souladu s územním souhlasem nebo s územním rozhodnutím, které zajistí Investor.

V rámci tohoto záměru se Teplárny Brno zavazují:

- převzít od Investora závazky stanovené územním rozhodnutím a souvisejícími předpisy a vybudovat a zprovoznit stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro objekty K, Y a X v termínu stanoveném Investorem (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, s ohledem na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 16.12 do 14. 2. běžného roku, za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace pro povolovací řízení stavby (územní rozhodnutí) v písemné podobě a 1x na CD, 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 horkovodní přípojky.
- zajistit 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.
- dodávat tepelnou energii pro objekty K, Y a X za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla – text viz níže. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.
- vysadit horkovodní přípojku z hlavního řadu odbočkou pro objekty K, Y a X, kde bude přípojka dovedena do místnosti v objektu K, kde bude umístěna domovní předávací stanice (dále jen „DPS“), (dle projektové dokumentace) a zde připravena k napojení budoucí technologie, kterou buduje Investor.
- že při zřizování, provozu, opravách a údržbě horkovodních přípojek, budou v maximální míře šetřit práv Investora, jakož i jejích dalších dodavatelů. Teplárny Brno se dále zavazují, že během realizace stavby horkovodní přípojky zajistí lokální průjezdnost a průchodnost areálu Vlněna, Brno přemostěním výkopu.
- oznamovat s dostatečným předstihem Investorovi postup prací a koordinovat jej s Investorem, s ohledem na probíhající práce dalších dodavatelů Investora. V případě, že v důsledku koordinace požadované ze strany Investora dojde ke zdržení v realizaci umístění horkovodní přípojky, termín uvedení do provozu se o toto zdržení adekvátně posouvá. O této skutečnosti bude proveden zápis do stavebního deníku a potvrzen podpisem obou smluvních stran.
- že odpovídají v plném rozsahu za plnění všech povinností stanovených touto smlouvou a zákonných povinností souvisejících s realizací umístění horkovodní přípojky do předmětné nemovitosti v souladu s touto smlouvou.
- horkovodní přípojka bude v objektu K umístěna v souladu s kompletní projektovou dokumentací pro jejich provedení a dále v souladu s veškerými příslušnými právními i technickými normami a rozhodnutími či stanovisky příslušných orgánů.
- po ukončení prací uvést bez zbytečného odkladu dotčené nemovitosti 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 horkovodní přípojky a za čistotu a pořádek v místě provádění prací a plnit pokyny koordinátora BOZP na staveništi.
- že nebude-li horkovodní přípojka zrealizována a uvedena do provozu nejpozději v realizačním termínu z důvodů na straně Tepláren Brno, zavazují se zaplatit Investorovi 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.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Investora. Předběžně stanovený realizační termín se adekvátně posouvá, pokud by od písemné výzvy k zahájení výstavby nebyla dodržena lhůta 6 měsíců.

Teplárny Brno si vyhrazují právo na změnu termínu realizace předmětu smlouvy dle tohoto článku z důvodu objektivní překážky bránící zahájení nebo provádění prací (živelná pohroma, nepříznivé klimatické podmínky, pandemie apod.) nebo v případě neposkytnutí součinnosti Investora dle této smlouvy. Teplárny Brno se zavazují Investora neprodleně informovat o existenci takové překážky a změně termínu.

B. Závazky Investora

Investor se zavazuje:

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO Horkovodní přípojka“ pro objekty K, Y a X a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu.
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace v tištěné podobě a 1x na CD pro „SO Horkovodní přípojka“ pro nově budované objekty K, Y a X a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné územní rozhodnutí nejpozději 6 měsíců před požadovaným realizačním termínem „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky.
- 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 stavenišťem pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné pozemky a prostory v nezbytně nutném rozsahu pro realizaci stavby.
- v případě zcizení budovaných objektů K, Y a X, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
- předložit realizační projektovou dokumentaci domovní předávací stanice (DPS) Teplárnám Brno k odsouhlasení, před započítáním vlastní realizace DPS v dostatečném předstihu na Oddělení rozvoje sítí, 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 zahrnující část „SO Horkovodní přípojka“. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětné části stavby přebírají.
- C.2. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování horkovodní přípojky je 2.000.000 Kč bez DPH. Předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru.
- C.3. V případě zcizení nově budovaných objektů K, Y a X se Investor zavazuje, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele, obdobně v případě zcizení Teplárny Brno, a.s. se zavazují Teplárny Brno a.s. převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
- C.4. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany 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: CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., IČ: 281 39 488

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Polyfunkční objekty K, Y a X ve 3. etapě souboru Vlněna
Tepelný výkon: 1,650 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru
Dodávané médium: horká voda
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty,
zima: 100/60 °C reg., léto: 70/50 °C

3. Doba trvání smlouvy

Doba určitá, 12 let, po uplynutí sjednané doby smlouva nezaniká, ale dojde automaticky ke změně doby trvání kupní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná 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 k 1. 10. 2023.

platba za odebranou tepelnou energii

930,00 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 cenové úrovně v době podpisu Kupní smlouvy.

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. 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 Vlněna Business Park, spol. s r.o., IČ: 281 39 488

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako vlastník pozemků p. č. 713/1, 713/2 a 714 k. ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování horkovodních rozvodů na těchto pozemcích. Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu, který 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 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 Horkovodní přípojka“ pro Investora, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „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 na adresu majitele objektu, zaslané oprávněným ze služebnosti nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka objektů K, Y a X, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti s Investorem, se Investor 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 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 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 objektů K, Y a X 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 v budoucnu 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 jedna smluvní strana druhé smluvní straně změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí prodlévající smluvní strana druhé smluvní straně 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 a technických bude Investor kontaktován datovou zprávou přes datovou schránku č. z62wzjg, případně doporučeným dopisem do sídla společnosti CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec.

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

Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne

CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o.

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

.....
Remon Leonard Vos
jednatel A