

# SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

(budoucí kupní smlouva na dodávku a odběr chladu)

*a*

***dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice - stavba a provoz nového zdroje chladu pro TJ Stadion Brno***

**Číslo: O/17/402**

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, místopředsdou 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*

**TJ STADION BRNO z.s.**

se sídlem: Křídlovická 32, 602 00 Brno  
zastoupená: Radovan Hrazský, místopředseda výboru  
Ing. Pavel Sukup, hospodář, člen výboru  
spolek je zapsán ve spolkovém rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl L,  
vložka 96  
IČ: 00531839

*(dále jen TJ)*

*a*

**SINOP CB a.s.**

se sídlem: Jeseniova 2851/32, 130 00 Praha 3  
zastoupená: Ing. Václavem Študlarem, členem představenstva  
společnost je zapsaná v OR vedeném u MS v Praze, odd. B, vložka 7097  
IČ: 26028867  
DIČ: CZ699003918

*(dále jen Sinop)*

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

## čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem spolufinancovat s TJ nový zdroj chladu pro TJ, provozovat zdroj chladu, dodávat chlad z nového zdroje pro TJ. 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 chladu, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

## čl. II Předmět smlouvy

### A. Závazky TJ:

TJ se zavazuje:

- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci stavebních úprav pro nový zdroj chladu a technologii zdroje chladu,
- zajistit pravomocné stavební povolení pro realizaci nového zdroje chladu pro TJ,
- na základě výsledků vypsání výběrového řízení na zhotovitele nového zdroje chladu pro TJ v souladu s projektovou dokumentací (zhotovitel Ing. Arch. Břetislav Plachý AO ČKA – 00299 VP z 02/2017), uzavřít s vítězem výběrového řízení dodavatelskou smlouvu na dodávku díla, tj. nový zdroj chladu pro TJ,
- celkové náklady na nový zdroj chladu podle položkového rozpočtu, který vypracoval Sinop CB a.s., ze dne 13. 6. 2017 ve výši 8 100 000 Kč bez DPH,
- uhradit poměrnou část díla ve výši 3 719 835 Kč bez DPH, slovy třímilionsedumsetdevatenácttisícsumsettřicetpětkorun bez DPH, tj. chladicí jednotku (dodávka, montáž, zprovoznění) včetně příslušenství, detail viz položkový rozpočet PD, příloha č.2,
- po uvedení do provozu zkolaudovat nový zdroj chladu,
- protokolárně předat Teplárnám Brno zdroj chladu v návaznosti na uzavřenou Nájemní smlouvu. Přílohou protokolu bude příloha č. 1 – seznam požadovaných dokumentů.

### B. Závazky Teplárny Brno:

- uhradit poměrnou část díla v maximální výši 4 380 165 Kč bez DPH, slovy čtyřmiliónytřistaosumdesáttisícstošedesátpětkorun bez DPH, tj. chladicí věž, technologie sněžné jámy, oběhová čerpadla, armatury, potrubí a tvarovky, izolace, náplně, havarijní VZT chladicí jámy, všechny položky zahrnují dodávku, montáž, zprovoznění, včetně příslušenství viz detail položkový rozpočet PD,
- Podíl Teplárny Brno se stanoví následovně:
  - Celková cena díla mínus uhrazený podíl TJ = úhrada Teplárny Brno v Kč bez DPH
- zajistit provozování zdroje chladu, který bude v majetku TJ, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat chlad pro TJ za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru chladu. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do zahájení dodávek chladu,
- protokolárně převzít od TJ zdroj chladu.

### C. Závazky Sinop:

- v souladu s uzavřenou smlouvou o dílo s TJ dodá novou technologii chladu, včetně všech stavebních prací s tím souvisejících do objektu TJ v souladu s PD - zhotovitel Ing. Arch. Břetislav Plachý AO ČKA – 00299 VP z 02/2017. Zprovozní novou technologii chladu tak, za splnění všech platných právních předpisů, aby mohla být předána TJ k dalšímu používání,

- podle podílu platby TJ a Teplárny Brno na celkové ceně díla, vystavit po protokolárním předání díla nového zdroje chladu TJ, fakturu na TJ ve výši 3 719 835 Kč bez DPH a Teplárny Brno ve výši 4 380 165 Kč bez DPH.

#### **D. Společné závazky TJ, Tepláren Brno a Sinop**

Strany mají možnost nepřistoupit k uzavření smlouvy o dílo předložené společností Sinop v případě, že nedojde k dohodě o obchodních podmínkách vyjma podmínek již výše sjednaných.

#### **E. Společné závazky TJ a Tepláren Brno:**

TJ a Teplárny Brno se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno uzavřít za níže uvedených podmínek:

### **Kupní smlouvu na dodávku a odběr chladu**

**a**

### **Nájemní smlouvu**

Kupní smlouva na dodávku a odběr chladu bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

#### **1. Smluvní strany**

Prodávající: Teplárny Brno, a. s., IČ: 46347534  
Kupující: TJ STADION BRNO z.s., IČ 00531839

#### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: Krasohala, Křídlovická 32, Brno  
Výkon zdroje: 0,400 MW

Předpokládaný roční odběr chladu: 4 000 GJ  
Předpokládané zahájení odběru: 15. 9. 2017  
Dodávané médium: chlad  
Provozní parametry: teplota ledové plochy -5 °C, při venkovní teplotě +28 °C (+35 °C).  
Při provozních podmínkách stanovených technickou zprávou projektové dokumentace tj viz bod 2 teplota vzduchu 1,2 metru nad ledovou plochou +4°C/+8°C, relativní vlhkost 65% 1,2 metru nad ledovou plochou.

#### **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 projevna vůle k ukončení dodávky (odběru) chladu.

**4. Cena chladu, cenové podmínky (vč. možnosti změny ceny):**

Cena chladu se stanoví v souladu s platnou legislativou, v cenách platných k 1. 1. 2017 ve výši:

**platba za odebraný chlad****415,00 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 případné změně ceny chladu v době podpisu Kupní smlouvy.

Teplárny Brno vyzvou kupujícího k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky chladu. 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 dodáván chlad, 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 chladu s tím, že doba trvání takové smlouvy bude uzavřena minimálně do doby platnosti původní smlouvy.

Nájemní smlouva dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

**1. Smluvní strany:**

**Pronajímatel:** **TJ STADION BRNO z.s.**  
se sídlem: Křídlovická 32, 602 00 Brno  
zastoupená: Radovanem Hrázským, místopředsedou výboru  
Ing.Pavlem Sukupem, členem výboru  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. L, vložka 96  
IČ: 00531839

(dále jen pronajímatel)

**Nájemce:** **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 obchodní ředitel  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534

(dále nájemce)

## 2. Předmět nájmu

Předmětem pronájmu je technologické zařízení strojovny chladu v objektu Krasohaly, umístěné na parcele p. č. 1419/1, k. ú. Staré Brno, obec Brno.

Jedná se o kompresorovou stanici definovanou v projektové dokumentaci (zhotovitel Ing. Arch. Břetislav Plachý AO ČKA – 00299 VP z 02/2017) pod provozním souborem D. 1.4.4 – Technologie chlazení, zdroj chladu.

## 3. Účel nájmu

Provozování zdroje chladu za účelem dodávky chladu pronajímateli.

## 4. Doba trvání nájmu

Doba určitá v délce 15 let ode dne podpisu nájemní smlouvy smluvními stranami s automatickou prolongací vždy o jeden rok, nebude-li 6 měsíců před uplynutím účinnosti jednou smluvní stranou, doručen druhé smluvní straně projev vůle k ukončení právního vztahu.

## 5. Nájemné

Nájemné ve výši 1,- Kč bez DPH/rok.

## 6. Práva a povinnosti nájemce

1. Odpisovat výše uvedené technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku po dobu 15 let.
2. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady zajišťovat provoz zdroje chladu a údržbu spojenou s obvyklým udržováním a opravami předmětu nájmu do výše vytvořených finančních prostředků, které byly kalkulovány na „údržbu a opravy“ v ceně tepla.
3. Teplárny Brno vyzvou k uzavření Nájemní smlouvy minimálně 20 dnů před zahájením dodávky chladu. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu bezodkladně.
4. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez písemného souhlasu TJ.

## 7. Práva a povinnosti pronajímatele.

1. Pronajímatel souhlasí s použitím energetického zařízení k účelům vymezeným v ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.
2. Pronajímatel souhlasí s úhradou části investičních nákladů ve výši 4 380 165 Kč bez DPH na výstavbu strojovny chladu, předmětu nájmu, nájemcem (technologickou část strojovny chladu viz článek č. 2) a zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem dle § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů v platném znění a souhlasí se zařazením technologie v souladu s ustanoveními Pokynu GFŘ D-6, č. j. 32320/11-3.
3. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu z jakéhokoli důvodu uhradit nájemci zůstatkovou, dosud neodepsanou část nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku kladnou zůstatkovou cenu investice, definovanou vzorcem:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SDN)}{180}$$

ZCI .... Zůstatková cena investice (Kč)

CI ..... Cena investice (Kč)

180..... Počet měsíců za 15 let  
SDN... Skutečná doba nájmu (měsíce)

4. V případě změny vlastnických vztahů se pronajímatel zavazuje uvést ve smlouvě o převodu vlastnictví objektu závazky, vyplývající z nájemního vztahu, které přecházejí na nabyvatele, vstupujícího do práv a povinností pronajímatele.

### 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 chladu a Nájemní smlouvu, 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. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. D této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že TJ na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr chladu a budoucí Nájemní smlouvu 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. V případě že Teplárny Brno neuzavřou budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr chladu a Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je TJ oprávněna požadovat, aby obsah určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy 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 TJ, Teplárnám Brno změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí Teplárnám Brno škodu z toho vzniklou; totéž platí, neučiní-li tak Teplárny Brno, pak tyto jsou povinny TJ uhradit vzniklou škodu.

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 TJ:

ve věcech obchodních a technických: xxx

za SINOP:

ve věcech obchodních xxx

ve věcech 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 ve třech stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, a. s., obdrží jedno vyhotovení, TJ jedno vyhotovení, SINOP jedno vyhotovení.

V Brně dne .....

**TJ STADION BRNO z.s.**

V Brně dne .....

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Ing. Pavel Sukup  
člen výboru

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

.....  
Radovan Hrázský  
místopředseda

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

**SINOP CB a.s.**

.....  
Ing. Václav Študlar  
člen představenstva



## Příloha č. 1

### Seznam dokumentace, která bude součástí předání dokončeného díla

Jednotlivé doklady budou očíslovány dle seznamu, vše svázáno

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
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
15. Protokol o zaškolení obsluhy (techniků) k provozu zdroje
16. Soupis parametrů nastavených hodnot (čerpadel, regulační armatury, atp.)
17. Protokoly o montáži měřidel tepla/chladu (výr. číslo, datum montáže, výchozí stav)
18. Protokol o montáži elektroměru (výr. číslo, datum montáže, výchozí stav)
19. Výchozí revize TNS, první provozní revize TNS
20. Pasporty tlakových nádob s uvedením nastaveného plnicího přetlaku
21. Protokoly o nastavení pojistných ventilů, vč. uvedení dimenze a výr. čísel
22. Protokol o měření hlučnosti z provozu zdroje s vyhovujícím výsledkem
23. Zápis o převzetí a zpětném předání staveniště s podpisem zástupce vlastníka
24. Doklady o likvidaci odpadů
25. Prohlášení o použití předepsaných požárně odolných materiálů
26. Stavební deník
27. Další doklady osvědčující použité materiály a komponenty
28. Fotodokumentace průběhu stavby (uložena na DVD)
29. Kompletní PD skutečného provedení 3x , 1x na DVD
30. Veškeré předávané doklady 3x vytištěné (1x originál, 2x kopie), 1x na DVD
31. Návrh místního provozního řádu, obsahující veškeré náležitosti dle platné legislativy (včetně návodu k instalovanému zařízení) - 1x tištěný, 1x na DVD
32. Protokol o provedení topné zkoušky odsouhlasený majitelem objektu, prokazující projektované parametry a parametry garantované výrobcem, přenos na centrální dispečink
33. Všechny předepsané doklady k zařízení chlazení – technická dokumentace dodaná výrobcem, protokol o uvedení do provozu, měření úniku chladiva akreditovanou osobou, protokoly o nastavení pojistných ventilů, protokoly čidel úniku chladiva, evidenční knihy chladiva se záznamem o uvedení do provozu atd.

Dále:

- stanice bude mít informační štítky na potrubí a armaturách
- stanice bude označena infor. a bezp. tabulkami (úraz el. proudem, popálení, ostatní)
- v rozvaděči bude vloženo schéma a manuál k ovládacímu panelu

**Příloha č. 2**



Položkový  
rozpočet.pdf