

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky pro výstavbu nové městské čtvrti Nová Zbrojovka, etapa, Brno

Číslo: O/.../.....

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
IČO: 463 47 534 DIČ: CZ46347534

(dále jen „Teplárny Brno“)

a

XXXXXX

se sídlem: XXXXX
zastoupený: XXXXX
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u KS v xxxxx, oddíl x, vložka xxxxx
IČO: xxx xx xxx DIČ: CZxxxxxxxxx

(dále jen „Investor“)

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

I. PREAMBULE

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budované městské čtvrti Nová Zbrojovka, etapa, Brno (dále jen „Nová Zbrojovka“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro Novou Zbrojovku novou horkovodní přípojku. 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 Novou Zbrojovku. Stavba horkovodní přípojky bude realizována v souladu s územním souhlasem nebo s územním rozhodnutím, které zajistí Investor.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od Investora závazky stavebníka, zrealizovat a zprovoznit „SO Horkovodní přípojka“ pro Novou Zbrojovku v termínu stanoveném Investorem, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 9 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, s ohledem na klimatické podmínky a za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x elektronicky pro povolovací řízení stavby, včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou „SO Horkovodní přípojka“ pro Novou Zbrojovku, nejpozději 9 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace nově budované 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.
- předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení objektu, výměníková stanice tepla, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa v Nové Zbrojovce.
- dodávat tepelnou energii pro Novou Zbrojovku, za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.
- vysadit horkovodní přípojku z hlavního řádu odbočkou pro Novou Zbrojovku. Přípojka bude dovedena do místnosti domovní předávací stanice (dále jen „DPS“) dle projektové dokumentace a zde připravena k napojení budoucí technologie, kterou buduje Investor.

B. Závazky Investora

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO Horkovodní přípojka“ pro Novou Zbrojovku, a to minimálně 9 měsíců před termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení požadovaných 9 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x elektronicky pro povolovací řízení „SO Horkovodní přípojka“ pro Novou Zbrojovku a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné územní rozhodnutí nejpozději 9 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.
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky, tj.

- předat připravené staveniště k realizaci min. 6 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, při nedodržení této lhůty se termín uvedení do provozu adekvátně posouvá.
 - připraveným staveništěm pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby.
- v případě zřízení Nové Zbrojovky 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 Nové Zbrojovky v dostatečném předstihu na oddělení rozvoje sítí, Ing. xxx
 - Investor je srozuměn s tím, že termíny uvedení do provozu zvlášť pro každou samostatnou etapu výstavby se adekvátně posouvají v případě nutnosti přerušení prací Teplárnami Brno na základě požadavku Investora nebo z důvodu potřeby koordinace s ostatními pracemi jiných subjektů na staveništi, a to v rozsahu trvání tohoto požadavku nebo těchto prací.

C. Společné přijaté závazky

C.1. Teplárny Brno a Investor se dohodli, že Investor podpisem této smlouvy předává společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část „SO Horkovodní přípojka“ pro Novou Zbrojovku. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka pro Novou Zbrojovku ve výlučném vlastnictví Tepláren Brno. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normativy.

C.2. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování horkovodní přípojky je x.xxx.xxx,- Kč bez DPH. Předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru. V případě předčasného ukončení odběru tepelné energie je předmětem vyrovnání skutečná a Teplárnami Brno doložená výše investičních nákladů dle čl. III. odst. 3 této smlouvy.

C.3. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno 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., IČO: 463 47 534
Kupující: xxxxx, a.s., IČO: xxx xx xxx

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Nová Zbrojovka – Objekt XY, xxxxx etapa
Tepelný výkon: x,xxx MW

Předpokládaný roční odběr tepla: x xxx GJ/rok

Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 9 měsíců před zahájením odběru

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 12 let, po uplynutí sjednané doby 12 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 k ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

xxx 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 tepelné energie v době podpisu Kupní smlouvy.

Ke změně ceny může v době trvání smlouvy dojít pouze na základě oboustranně odsouhlasených dodatků v případě prokazatelného růstu/snížení nákladů vstupujících do výrobního procesu prodávajícího. Dojde-li k navýšení ceny v průměru o více jak 2 % ročně vždy za poslední dva po sobě jdoucí kalendářní roky, má kupující právo smlouvu bezúplatně vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou učiněnou na základě písemné výpovědi za podmínky, že Teplárnám Brno uhradí zůstatkovou výši investičních nákladů dle čl. III. odst. 3 této 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: 463 47 534
Povinný ze služebnosti: xxxxx IČ: xxx xx xxx

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti jako vlastník pozemku p. č. xxxxx, k. ú. xxxxx, obec Brno, okres Brno-město, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost umístění a provozování tepelných rozvodů na tomto pozemku. 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 náhrada za zřízení služebnosti

Služebnost se zřizuje úplatně za jednorázovou úhradu ve výši 1.000,- Kč bez DPH.

5. Vznik služebnosti

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Horkovodní přípojka“ pro Novou Zbrojovku, 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 vlastníka Nové Zbrojovky, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti 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 a Smlouvu o zřízení služebnosti, je povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, které ji vzniknou jak z důvodů změn v přípravě a realizaci investic, tak i z důvodů neuzavření těchto smluv. 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. V případě ukončení odběru tepelné energie, před ukončením sjednané 12leté délky trvání kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie se Investor, případně jeho právní nástupce, zavazuje uhradit Teplárnám Brno zůstatkovou výši skutečných investičních nákladů vynaložených Teplárnami Brno na realizaci investice dle této smlouvy. Zůstatková výše investičních nákladů bude vypočtena dle vzorce:

$$ZVIN = \frac{SVI * (144 - SDO)}{144}$$

ZVIN..... Zůstatková výše investičních nákladů (Kč)

SVI..... Skutečná výše investice (Kč)

144..... Počet měsíců za 12 let

SDO..... Skutečná doba odběru tepelné energie (měsíce)

Zůstatková výše investičních nákladů bude Teplárnám Brno uhrazena do 30 dnů od doručení výzvy k její úhradě obsahující doložení skutečných investičních nákladů a jejich vyčíslení ke dni ukončení odběru tepelné energie.

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 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. V případě že Teplárny Brno neuzavrou budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Smlouvu o zřízení služebnosti s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Investor oprávněn požadovat, aby obsah určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy porušením závazků uzavřít tuto smlouvu.
5. Po dobu platnosti této Smlouvy nebudou Teplárny Brno aktivně bránit přípravě výstavby/rekonstrukce/stavebních úprav a jakékoliv další stavení činnosti Investora. Zejména se zavazuje udělit souhlas se stavbou (platí pro územní i stavební povolení), nebude podávat připomínky ani se odvolávat a poskytne na výzvu Investora nezbytnou a přiměřenou součinnost, zejména vydáním souhlasů vlastníka nemovitosti, které budou požadovány příslušným stavebním úřadem v rámci územního a stavebního řízení.
6. Prodávající se zavazuje udělit souhlas s případným rozdělením či scelením pozemku a vyvinout veškerou nezbytnou a přiměřenou součinnost, zejména vydáním souhlasů oprávněného z věcného břemene, které budou požadovány příslušným katastrálním či jiným úřadem v rámci řízení o rozdělení či scelení pozemku.

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 Investor 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 Investorovi 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 Investora:

ve věcech obchodních

a technických: xxxx

gsm: xxxxx

e-mail: [xxxxx](#)

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, obdrží jedno vyhotovení a Investor také jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

xxxxxx

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

.....
xxxxxx

xxxxxx