

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

uzavřené podle ustanovení § 1746 odst. 2, § 1785 a násl. a § 2079 a násl. a § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů:

Číslo: O/24/612

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
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 32606621/0100

(dále jen „Teplárny Brno nebo „kupující“)

a

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o.

se sídlem: Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1
zastoupená: xxx
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u MS v Praze, oddíl C, vložka 116940
IČO: 275 789 25 DIČ: CZ27578925
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 115-9517850287/0100

(dále jen „Investor nebo „prodávající“)

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

I. PREAMBULE

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii pro objekt D4 v nově budované městské čtvrti Nová Zbrojovka, Brno (dále jen „Nová Zbrojovka – objekty D4“). Teplárny Brno a Investor se dohodli na prodeji horkovodní přípojky pro objekt D4. Horkovodní přípojka byla vybudována Investorem dle standardů Tepláren Brno na jeho náklady, přičemž vybudovanou horkovodní přípojku Investorem odkoupí Teplárny Brno. Tuto přípojku budou teplárny Brno rovněž provozovat. 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. KUPNÍ SMLOUVA

A. Úvodní ustanovení

- A.1. Proávající je vlastníkem horkovodní přípojky pro Novou Zbrojovku – objekt D4 umístěné na pozemcích p. č. 1119/2 a 1119/7, k.ú. Zábrdovice.
- A.2. Za účelem zajištění dodávky tepelné energie do Nové Zbrojovky – objektu D4 se smluvní strany dohodly na převedení vlastnického práva k horkovodní přípojce specifikované v odst. A.1. tohoto článku.

A.3. Smluvní strany se dále dohodly na zřízení služebnosti umístění a provozování horkovodní přípojky na základě smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. III písm. C této smlouvy.

B. Kupní smlouva

- B.1. Prodávající tímto prodává a převádí vlastnické právo k horkovodní přípojce specifikované v odst. A.1. tohoto článku. Kupující kupuje, přijímá horkovodní přípojku specifikovanou v odst. A.1. tohoto článku do svého vlastnictví a zavazuje se uhradit kupní cenu. Seznam specifikace zařízení horkovodní přípojky a požadované dokumentace je přílohou č. 2.
- B.2. Prodávající je povinen předat horkovodní přípojku kupujícímu do 14 dnů od účinnosti této smlouvy, a to na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu.
- B.3. Prodávající současně s horkovodní přípojkou předá kupujícímu i dokumentaci skutečného provedení potrubí horkovodní přípojky a doklady potřebné pro provoz horkovodní přípojky.
- B.4. Kupní cena za horkovodní přípojku dle odst. A.1. tohoto článku byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 205.600,- Kč (slovy: dvě stě pět tisíc šest set korun českých) bez DPH. K ceně bude účtována DPH dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění.
- B.5. Dohodnutá kupní cena bude uhrazena kupujícím na účet prodávajícího na základě faktury se splatností 21 dnů, přičemž prodávající je oprávněn vystavit fakturu po předání horkovodní přípojky na základě předávacího protokolu.
- B.6. V případě prodlení s úhradou oproti dohodnutému termínu má prodávající nárok na úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

C. Ostatní ujednání

- C.1. Smluvní strany prohlašují, že prodávající seznámil kupujícího s technickým a právním stavem horkovodní přípojky. Prodávající prohlašuje, že horkovodní přípojka je provozuschopná, její stav odpovídá technické dokumentaci, dohodnuté ceně, že na ni nevážnou žádná práva třetích osob a že horkovodní přípojka je zkolaudována.
- C.2. K přechodu vlastnického práva k horkovodní přípojce z prodávajícího na kupujícího dochází dnem předání horkovodní přípojky na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu.
- C.3. Prodávající převádí na kupujícího veškerá práva vztahující se k zárukám na horkovodní přípojku a kupující je přijímá, a to počínaje dnem předání horkovodní přípojky na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu. Případné vady bude kupující řešit přímo s dodavatelem horkovodní přípojky a nebude je uplatňovat u prodávajícího, prodávající záruku neposkytuje.
- C.4. Pokud dodavatel horkovodní přípojky 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.
- C.5. Prodávající a kupující se dále dohodli, že kupující je oprávněn provozovat horkovodní přípojku počínaje předáním horkovodní přípojky na základě oboustranně podepsaného předávacího protokolu.

III. SMLOUVY BUDOUCÍ

Smluvní strany se zavazují po vyzvání kupujícího uzavřít za níže uvedených podmínek:

Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie

a

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: NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., IČO: 275 78 925

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Nová Zbrojovka – objekt D4 (kanceláře)
Tepelný výkon: 1,300 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ/rok

Zahájení odběru: 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky tepelné energie bude kupující písemně vyzván prodávajícím
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 1. 10. 2023 ve výši:

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 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 než 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. IV. 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: NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o., IČO: 275 78 925

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti jako vlastník pozemku p. č. 1119/7, k. ú. Zábrdovice, 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 odkoupení horkovodní přípojky pro objekt D4 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 Nové Zbrojovky – objektu D4, 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.

IV. POSTUP PŘI PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků v čl. II a čl. III, 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. 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 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. V případě ukončení odběru tepelné energie, před uplynutím 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)

Pro účely vyčíslení zůstatkové výše skutečných investičních nákladů, které je Investor, případně jeho právní nástupce, povinen uhradit Teplárnám Brno dle skutečných investičních nákladů pro objekt D4, případně jeho právní nástupce, který ukončil odběr tepelné energie před uplynutím sjednané 12leté délky trvání kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie.

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. III, 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 neuzavřou 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 nebude Prodávající aktivně bránit přípravě výstavby/rekonstrukce/stavebních úprav a jakékoliv další stavení činnosti kupujícího. Zejména se zavazuje udělit souhlas se stavbou (platí pro povolení stavebního záměru), nebude podávat připomínky ani se odvolávat a poskytne na výzvu Budoucího kupujícího 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.

V. 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.

VI. 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.

VII. 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: xxx

VIII. 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.
6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – plná moc
 - Příloha č. 2 – Seznam předávané dokumentace

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

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

V Brně dne

NOVÁ ZBROJOVKA, S.R.O.

.....
xxx

.....
xxx