

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky, posílení stávajícího horkovodního řádu na ul. Kotlářská a rekonstrukci stávající primární části výměňkové stanice tepla v objektu Kotlářská 51a, Brno

Číslo: O/24/354

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

Safety Real, fond SICAV, a.s.

se sídlem: Křižíkova 213/44, 186 00 Praha 8
zastoupené: AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241, členem představenstva
při výkonu funkce zastupujexxx
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u MS v Praze, oddíl B, vložka 16888
IČ: 247 99 751 DIČ: CZ24799751

(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 budovaného objektu studentských kolejí, ul. Kotlářská a ul. Štefánikova, Brno (dále jen „studentské koleje“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro studentské koleje novou horkovodní přípojku, která bude vytápět i stávající již připojený objekt Kotlářská 53. Dále posílit stávající horkovodní řád na ul. Kotlářská a provést rekonstrukci a následně provozovat stávající primární část výměňkové stanice tepla (dále je „VS“) v objektu Kotlářská 51a, Brno pro studentské koleje. 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 a provést rekonstrukci stávající primární části VS v majetku Tepláren Brno pro studentské koleje. Stavba nové horkovodní přípojky bude realizována na základě pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, zajištěného Teplárnami Brno a rekonstrukce VS pro studentské koleje bude realizována na základě pravomocného stavebního povolení, zajištěného Investorem.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro nově budované studentské koleje v termínu stanoveném Investorem (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 9 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, vlastní stavební práce Tepláren Brno na vybudování horkovodní přípojky mohou být dokončeny nejdříve 6 měsíců od vydání potřebného územního souhlasu nebo pravomocného územního rozhodnutí. O podání žádosti a následně o vydání územního souhlasu nebo územního rozhodnutí Teplárny Brno investora řádně informují, s ohledem na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 16.12 do 14. 2. běžného roku.
- 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.
- převzít od Investora závazky stavebníka, zrekonstruovat a zprovoznit část stavby – primární část výměňkové stanice tepla pro studentské koleje (včetně hlavních cirkulačních čerpadel a expanzního automatu). O tom jestli bude stávající primární část výměňkové stanice v majetku tepláren doplněna o další blok výměníků (tak jak je navrženo v dokumentaci pro stavební povolení) a nebo bude stávající primární část VS demontována a nahrazena novou větší VS bude rozhodnuto Teplárnami až v rámci zpracování prováděcí projektové dokumentace VS. VS bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Investora, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu (ne dříve, než požadovaný termín na realizaci horkovodní přípojky. DPS a její realizace a zprovoznění je vázána termínem vybudování horkovodní přípojky, na kterou bude VS napojena) za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby, včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro stavební řízení a příslušných povolení stavebního úřadu s rekonstrukcí VS nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu (ne dříve, než požadovaný termín na dokončení realizace horkovodní přípojky). Rekonstrukce VS je vázána termínem vybudování horkovodní přípojky, na kterou bude VS napojena),
- předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa pro studentské koleje.
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci rekonstrukce VS pro studentské koleje.
- zajistit trvalé provozování primární části VS v studentské koleje, která bude v majetku Teplárny Brno, tj. opravy, údržbu, revize, rekonstrukce a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad.

- dodávat tepelnou energii pro studentské koleje 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.

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 9 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

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO Horkovodní přípojka“ a rekonstrukce primární části VS pro nově budované studentské koleje, a to minimálně 9 měsíců před termínem uvedení horkovodní přípojky do provozu (vlastní stavební práce na vybudování horkovodní přípojky mohou být Teplárnami Brno dokončeny nejdříve 6 měsíců od vydání potřebného územního souhlasu nebo pravomocného územního rozhodnutí) a u rekonstrukce VS pro nově budované studentské koleje minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu (ne dříve, než požadovaný termín na dokončení realizace horkovodní přípojky). Rekonstrukce VS je vázána termínem vybudování horkovodní přípojky, na kterou bude VS napojena.
- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace, poskytnout podklady z prováděcích projektových dokumentací jednotlivých navazujících profesí na tepelný zdroj (ÚT, VZT, ZTI) 6 měsíců před termínem uvedení VS do provozu a při realizaci.
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro rekonstrukci VS, pro nově budované studentské koleje a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné stavební povolení nejpozději 6 měsíců před požadovaným realizačním termínem uvedení VS pro nově budované studentské koleje, do provozu (ne dříve, než požadovaný termín dokončení realizace horkovodní přípojky. DPS a její realizace je vázána termínem vybudování horkovodní přípojky, na kterou bude VS napojena).
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění Horkovodní přípojky a VS, tj.
 - předat připravené staveniště k realizaci min. 3 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. Připraveným staveništěm pro rekonstrukci VS se rozumí, že příslušná místnost bude uzamykatelná, vymalována a osvětlená.
- v případě zcizení budovaných studentských kolejí, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

- zajistit pro instalaci technologie a MaR samostatnou technickou místnost pouze pro danou technologii DPS, jejíž rozměr místnosti pro daný tepelný zdroj bude posouzen individuálně vzhledem k instalované technologii a to vedoucím odd. rozvoje sítí a GIS, 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 „Rekonstrukce primární části VS“ pro studentské koleje. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka a technologické zařízení rekonstruované části VS v studentské koleje 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 a rekonstrukce primární části VS je 7 600.000,- Kč bez DPH. Předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru.
- C.3. Smluvní strany se dohodly, že Teplárny Brno zajistí na své náklady vybudování a provozování nové horkovodní přípojky a rekonstrukci primární části VS pro studentské koleje.
- C.4. 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., IČ: 463 47 534
Kupující: Safety Real, fond SICAV, a.s., IČ: 247 99 751

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Studentské koleje, ul. Kotlářská a Štefánikova
Tepelný výkon: 1,540 MW
Roční odběr tepla: 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 70 °C. Teplota TeV je 60°C

3. Doba trvání smlouvy

Doba určitá, 15 let, po uplynutí sjednané doby 15 let dojde automaticky ke změně 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 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. 11. 2023 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

1 090,00 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.

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: Safety Real, fond SICAV, a.s., IČ: 247 99 751

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako vlastník objektu č. p. 989 k. ú. Veverčí, obec Brno, okres Brno, který stojí na pozemku p. č. 1527/1, k. ú. Veverčí, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost umístění a provozování VS ve výše uvedeném objektu.. Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

Povinný ze služebnosti prohlašuje, že v době uzavření této budoucí smlouvy na zřízení služebnosti není vlastníkem pozemků uvedených v tomto odstavci, přičemž vlastnické právo k pozemkům nabyde až po uzavření této budoucí smlouvy na zřízení služebnosti.

3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

4. Finanční náhrada 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 rekonstrukce VS pro Studentské koleje (objekt č. p. 989, k. ú. Veveří), nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení a rekonstrukce VS 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 studentských kolejí, 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. 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. Teplárny Brno nejsou povinny dle tohoto ustanovení hradit žádné náklady Investora či škodu mu způsobenou v případě odstoupení Tepláren Brno od této smlouvy z důvodu Teplárnami Brno nezaviněné nemožnosti zajistit příslušný územní souhlas nebo pravomocné územní rozhodnutí.
3. 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 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.

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. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit, z důvodů stanovených zákonem. Dále jsou Teplárny Brno oprávněny od této smlouvy odstoupit v případě Teplárnami Brno nezaviněné nemožnosti zajistit příslušný územní souhlas nebo územní rozhodnutí (např. z důvodu nesouhlasu vlastníků sousedních pozemků).
3. 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. Takovou změnou okolností, která může být důvodem zániku závazku uzavřít budoucí smlouvy a je důvodem pro odstoupení do této smlouvy ze strany Tepláren Brno, je zejména nezajištění územního souhlasu nebo územního rozhodnutí z důvodu, které Teplárny Brno nezavinily (např. z důvodu nesouhlasu vlastníků sousedních pozemků nebo nereálné možnosti uložení potrubí v pozemcích nutných pro připojení na soustavu zásobování tepelnou energií (SZTE) v majetku jiných subjektů než Teplárny Brno nebo Investor). Tato změna okolností musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně. V takovém případě je každá ze stran oprávněna od této smlouvy jednostranně 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.
4. 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: 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 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, Rezidence jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

Safety Real, fond SICAV, a.s.

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

.....
AVANT investiční společnost, a.s.
IČ: 275 90 241, člen představenstva
při výkonu funkce zastupuje:
XXX