

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, rekonstrukce horkovodní VS (výměňíkové stanice) v objektu Renneská třída 766/40, 639 00 Brno

Číslo: O/24/833

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

Společenství vlastníků Renneská třída 38, 40, 42, Brno

se sídlem: Renneská třída 766/38,40,42, 639 00 Brno
zastoupený: FIWA servis s.r.o., IČ: 292 54 096, předsedou, kterého při výkonu funkce zastupuje xxx
zastoupený: xxx
IČ: 292 65 983

(dále jen „Zákazník“)

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

I. PREAMBULE

Teplárny Brno mají zájem dodávat i nadále tepelnou energii do odběrného místa pro objekt Společenství vlastníků Renneská třída 38,40,42 Brno (dále jen „OM“) a na své náklady rekonstruovat horkovodní výměňíkovou stanici (dále jen „VS“) v OM, která zásobuje teplem i sousední bytový dům Renneská 40 a 42. 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 zrekonstruovat horkovodní VS pro OM umístěnou v místnosti horkovodní výměňkové stanice. V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat a zprovoznit stavbu „Rekonstrukce horkovodní VS objektu Společenství vlastníků Renneská třída 38, 40, 42, Brno“ pro OM v oboustranně písemně odsouhlaseném termínu, nejpozději do 30. 9. 2025 (dále také jako „realizační termín“) za předpokladu, že tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 31. 01. 2025, jinak se realizační termín adekvátně posouvá.
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci VS,
- zajistit po dobu nájmu provozování horkovodní VS, tj. provádět opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- zrealizovat a zprovoznit část stavby – VS pro OM. VS bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Zákazníka, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa v objektu OM.
- dodávat tepelnou energii pro OM za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepelné energie. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla v přiměřené lhůtě po doručení výzvy Tepláren Brno Zákazníkovi k jejímu uzavření.

B. Závazky Zákazníka

- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění VS,
- umožnit Teplárnám Brno přístup na staveniště v rámci zajištění výstavby a zdárného dokončení výměňkové stanice a protokolárně předat staveniště minimálně 90 dnů před výše uvedeným termínem zprovoznění, v případě posunu termínu předání staveniště se adekvátně posouvá termín zprovoznění.
- v případě zcizení objektu OM převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

C. Společné přijaté závazky

Teplárny Brno a Zákazník:

- C.1. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane VS, tj. technologické zařízení VS, ve výlučném vlastnictví Zákazníka. 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 výměňkové stanice je 1.850.000,- 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 VS a oprávnění k umístění VS bude zajištěno prostřednictvím zřízení nájemního práva k VS.
- C.4. Teplárny Brno a Zákazník se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Tepláren Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující:
- Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie
 - Nájemní smlouvu

Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie

bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí, které budou upřesněny postupem sjednaným touto smlouvou:

1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČ: 463 47 534
Kupující: Společenství vlastníků Renneská třída 38,40,42, IČ: 27753743

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Společenství vlastníků Renneská třída 38, 40 a 42
Tepelný výkon: 0,240 MW (přesná hodnota tepelného výkonu bude upřesněna až po zpracování projektové dokumentace)
Roční odběr tepla: xxx GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 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, 15 let s automatickou prolongací vždy o jeden rok, nebude-li 3 měsíce před uplynutím účinnosti jednou smluvní stranou, doručen druhé smluvní straně projev vůle k ukončení právního vztahu vzniklého na základě Kupní smlouvy. Během prvních 15 let trvání smlouvy je nutné ukončit smluvní vztah současně s ukončením nájemní smlouvy za podmínek stanovených v nájemní smlouvě.

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 1.1.2025 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

1 240,00 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.

Teplárny Brno vyzvou kupujícího 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 dnů 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.

Nájemní smlouva

bude uzavřena dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, s obsahem těchto podstatných náležitostí:

1. Smluvní strany

Pronajímatel: Společenství vlastníků Renneská třída 38,40,42, IČ: 292 659 83

Nájemce: Teplárny Brno, a.s., IČ: 463 47 534

2. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je technologie výměníkové stanice v objektu Zákazníka na adrese odběrného místa. Předmětem nájmu nejsou vzduchotechnické jednotky, rozvody vzduchotechniky, rozvody tepla a topná tělesa v jednotlivých bytových a nebytových prostorách.

3. Účel nájmu

Rekonstrukce a provozování technologie výměníkové stanice za účelem dodávky tepelné energie pronajímateli.

4. Doba trvání nájmu

Doba určitá v délce 15 let ode dne účinnosti nájemní smlouvy s tím, že po uplynutí 15 let se nájemní vztah změní automaticky na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

5. Nájemné

Nájemné ve výši 1,00,- Kč bez DPH/rok.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Provést vlastním nákladem technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku spočívající ve zhodnocení technologie výměníkové stanice.
- 6.2. Odpisovat výše uvedené technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku po dobu 15 let.
- 6.3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady zajišťovat provoz DPS a údržbu spojenou s obvyklým udržováním a opravami předmětu nájmu do výše skutečně vytvořených finančních prostředků, které byly kalkulovány na „údržbu a opravy“ v ceně tepla.
- 6.4. Teplárny Brno vyzvou k uzavření Nájemní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného předání předmětu nájmu. Na základě této výzvy Teplárny Brno předloží majiteli návrh Nájemní smlouvy.
- 6.5. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez písemného souhlasu majitele.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel souhlasí s použitím energetického zařízení k účelům vymezeným v ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.
- 7.2. Pronajímatel souhlasí s úhradou investičních nákladů na výstavbu VS, předmětu nájmu nájemcem (technologickou část VS) 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-22, č.j. 5606/15/7100-10:
- 7.3. 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)

- 7.4. 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, B a C 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. Pro splnění závazku sjednaného v čl. II, písm. C této smlouvy:
 - předloží Teplárny Brno návrh Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie pro VS minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky s výzvou k jejímu uzavření. Kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ke dni zahájení odběru. Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie lze uzavřít nejdříve po uzavření Nájemní smlouvy.
 - předloží Teplárny Brno návrh Nájemní smlouvy pro VS Renneská třída 38,40 a 42, Brno minimálně 20 dnů před datem plánovaného předání předmětu nájmu s výzvou k jejímu uzavření. Pronajímatel se zavazuje uzavřít Nájemní smlouvu nejpozději 7 dnů před předáním předmětu nájmu.
3. 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 Nájemní smlouvu, 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.
4. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Zákazník na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie 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 tepelné energie a Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Zákazník 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. 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. Zákazník je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že se Teplárny Brno dostanou do prodlení s plněním termínů dle této smlouvy. 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 Zákazník, 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 Zákazníkovi 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 Zákazníka:

ve věcech obchodníka 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, Zákazník jedno vyhotovení.

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne

Společenství vlastníků Renneská třída 38,40,42

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

.....
XXX

.....
XXX