

# SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

**dohoda o závazcích smluvních stran při přípravě rekonstrukce výměňkové stanice  
v objektu Vodní 1, 1a, Brno**

**Číslo smlouvy: O/24/853**

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, 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 obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 786

IČ: 46347534 DIČ: CZ46347534

*(dále jen „Teplárny Brno“)*

a

## **Společenství vlastníků jednotek Vodní 1, 1a, Brno**

se sídlem: Vodní 970/1, Brno 602 00

zastoupená: Martinem Landou, předsedou výboru

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl S, vložka 6118

IČ: 28268784 DIČ:

*(dále jen „Zákazník“)*

## **Čl. I**

### **Preambule**

Teplárny Brno mají zájem dodávat i nadále tepelnou energii do odběrného místa pro budovu Vodní 970/1, Brno (dále jen „odběrné místo“), rekonstruovat a provozovat zde výměňkovou stanici (dále jen „VS“). 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.

## **Čl. II**

### **Předmět smlouvy**

#### **A. Závazky Tepláren Brno:**

Teplárny Brno se zavazují na své náklady kompletně (včetně sekundární části výměňkové stanice a měření a regulace (MaR)) rekonstruovat technologii výměňkové stanice odběrného místa formou technického zhodnocení pronajatého majetku.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat rekonstrukci VS, řádně dokončit a provozovat VS ve vzájemně odsouhlaseném termínu. Předpokládaný termín zprovoznění rekonstruované VS je do 31. 8. 2025,
- převzít investorství a rekonstrukce VS v odběrném místě od Zákazníka. Předpokládaná výše investičních nákladů na rekonstrukci VS, ze které bude kalkulována jednotková cena tepelné energie, je 1 700.000,- Kč – viz nabídka Tepláren Brno ze dne 22. 11. 2024; předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru, předmětem technického zhodnocení dle této smlouvy bude skutečná výsledná výše investičních nákladů na rekonstrukci VS. V případě nižších investičních nákladů na rekonstrukci VS Teplárnami Brno budou tyto reálné náklady použity

k přepočítání jednotkové ceny za GJ a dojde tak k jejímu snížení, naopak v případě vyšších investičních nákladů na rekonstrukci VS Teplárnami Brno budou tyto reálné náklady použity k přepočítání jednotkové ceny za GJ a dojde tak k jejímu zvýšení,

- předmětem realizace rekonstrukce VS nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa v objektu odběrného místa,
- zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace pro realizaci VS,
- zajistit trvalé provozování VS Vodní 970/1, Brno, údržbu, servis a další činnosti spojené s provozem VS,
- dodávat tepelnou energii do odběrného místa podle podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě na dodávku a odběr tepelné energie.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Zákazníka.

## **B. Závazky Zákazníka:**

- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci rekonstrukce VS ve výše uvedeném odběrném místě,
- realizovat v rámci přípravy rekonstrukce VS stavební opravy technické místnosti (zejména oprava omítek, oprava podlahy), ve které má být technologie VS nainstalována, a připravit tak tento prostor Teplárnám Brno na realizaci rekonstrukce VS,
- umožnit Teplárnám Brno přístup na staveniště v rámci zajištění výstavby a zdárného dokončení VS a protokolárně předat staveniště minimálně 90 dnů před výše uvedeným termínem zprovoznění, v případě posunu termínu předání staveniště se adekvátně posouvá termín zprovoznění,
- uzavřít kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie za podmínek stanovených touto smlouvou,
- uzavřít nájemní smlouvu za podmínek stanovených touto smlouvou.

## **C. Společně přijaté závazky:**

- 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.
- 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:

### **1. Smluvní strany**

Prodávající: Teplárny Brno, a.s.  
Kupující: Společenství vlastníků jednotek Vodní 1, 1a, Brno

### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: Vodní 970/1, Brno  
Tepelný výkon: 0,400 MW  
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ

Zahájení odběru: Předpokládaný termín uvedení do provozu je 31. 8. 2025  
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

Smlouva se uzavírá na dobu určitou 15 let za cenu uvedenou níže. Během této doby je možné ukončit smluvní vztah současně s ukončením nájemní smlouvy za podmínek stanovených v nájemní smlouvě. 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.

Prodávající předloží alespoň 3 měsíce před uplynutím sjednané doby 15 let kupujícímu návrh nové ceny za odebranou tepelnou energii, dle aktuálně platného ceníku. Nebude-li kupující s návrhem nové ceny souhlasit, je oprávněn smlouvu vypovědět nejpozději 1 měsíc před uplynutím sjednané doby 15 let.

### 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 cenové úrovni platné ke dni uzavření této smlouvy v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 22. 11. 2024 na zajištění rekonstrukce výměňkové stanice Vodní 970/1, Brno. Cena odebrané tepelné energie je ve výši:

#### **dvousložková cena tepla**

stálá měsíční platba v Kč (bez DPH)	<b>14.700,00 Kč</b>
cena tepla na vstupu do VS v Kč/GJ (bez DPH)	<b>870,00 Kč</b>

.....  
cena za odebranou tepelnou energii přepočtená DS na JS 1.050,00Kč/GJ bez DPH

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 změně cenové úrovně v době podpisu Kupní smlouvy s respektováním cenových rozhodnutí ERÚ.

### 5. Postoupení práv a převzetí závazků

V případě změny vlastnictví objektu, do něhož je dodávána tepelná energie, zavazuje se kupující převést závazky z této smlouvy na nabyvatele objektu. S převodem závazků prodávající souhlasí. Převod se uskuteční uzavřením nové Kupní smlouvy na odběr tepelné energie s nabyvatelem objektu, přičemž doba trvání takové smlouvy bude uzavřena minimálně do doby platnosti původní smlouvy.

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

#### 1. Smluvní strany

Pronajímatel: Společenství vlastníků jednotek Vodní 1, 1a, Brno  
Nájemce: Teplárny Brno, a.s.

#### 2. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je technologie výměňkové stanice v objektu pronajímatele 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 výměňkové 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 doba trvání nájemního vztahu 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,- Kč bez DPH/rok.

### 6. Práva a povinnosti nájemce

6.1. Provést vlastním nákladem technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku spočívající ve zhodnocení technologie výměňkové 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 domovní předávací stanice (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. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.

6.5. Po dobu platnosti a v rozsahu poskytnutých záruk zhotovitelem technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku jsou opravy hrazeny nájemcem.

### 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., energetický zákon, v platném znění.

7.2. Pronajímatel souhlasí s úhradou investičních nákladů na výstavbu DPS, předmětu nájmu nájemcem (technologickou část centrálních DPS) 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 č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a souhlasí se zařazením technologie v souladu s ustanoveními Pokynu GFR D-22, č.j. 5606/15/7100-10:

7.2.1. Zařazení do odpisové skupiny: 5

7.2.2. Klasifikace produkce: CZ-CC 112215

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 závazky vyplývající z nájemního vztahu, které přecházejí na nového nabyvatele, vstupujícího do práv a povinností pronajímatele.

7.5. Pronajímatel je povinen hradit opravy a investiční náklady takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě platných cenových předpisů, tj. opravy přesahující výši finančních prostředků zahrnutých a kalkulovaných v ceně tepelné energie.

Pokud pronajímatel nebude akceptovat doporučení a návrh nájemce týkající se oprav, investic a údržby přesahující náklady kalkulované v ceně tepelné energie, nese odpovědnost za případné škody a následky způsobené neakceptováním návrhu a doporučení nájemce.

Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu nejpozději do 60 dní po dokončení rekonstrukce předmětu nájmu.

### **Čl. 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 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 Vodní 970/ 1, Brno minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky s výzvou k jejímu uzavření. Kupující se zavazuje uzavřít kupní smlouvu nejpozději ke dni zahájení odběru.
  - Teplárny Brno předloží návrh nájemní smlouvy pro VS Vodní 970/1, Brno po dokončení rekonstrukce předmětu nájmu s výzvou k jejímu uzavření. Pronajímatel se zavazuje uzavřít nájemní smlouvu nejpozději do 20 dnů od doručení návrhu nájemní smlouvy a současně nejpozději do 60 dnů po dokončení rekonstrukce 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, je smluvní strana, která zmaří účel zbudovat investici a v budoucnu uzavřít kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a nájemní smlouvu, povinna uhradit poškozené straně veškeré přímé i nepřímé náklady, které jí vzniknou jak z důvodů změn v přípravě a realizace investic, tak z důvodů neuzavření smlouvy.
4. V případě, že Zákazník na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah smluv určil soud, nebo mohou požadovat náhradu škody, která jim vznikne porušením závazků uzavřít tyto smlouvy.

### **Čl. IV Doba trvání**

1. Závazek uzavřít budoucí smlouvy dle této smlouvy o uzavření budoucích smluv zaniká, jestliže se okolností, ze kterých obě smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy, podstatně změnily tak, že nelze rozumně požadovat, aby závazky byly splněny. Tato podstatná změna musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně.

Důvody zániku závazků z této smlouvy o uzavření budoucí smlouvy budou popsány v písemném záznamu, podepsaném oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Strany jsou povinny vyrovnat své vzájemné oprávněné pohledávky vzniklé z důvodu nastalé situace.

2. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.

### **Čl. 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.

## Čl. 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 obchodních a technických: xxx

xxx

## Čl. VII

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a příslušnými obecně závaznými předpisy.
2. Smlouvu lze měnit či jinak doplňovat jen oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti zveřejnit tuto smlouvu 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 této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění 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.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž Zákazník obdrží jedno vyhotovení a Teplárny Brno jedno vyhotovení.

V Brně dne

**Společenství vlastníků jednotek Vodní 1, 1a, Brno**

V Brně dne

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Martin Landa  
předseda výboru

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