

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě vybudování nové horkovodní přípojky a domovní předávací stanice pro Společenství vlastníků M. Majerové 5 a vybudování domovní předávací stanice pro Společenství vlastníků M. Majerové 7

Číslo: O/25/062

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 M. Majerové 5

se sídlem: Marie Majerové 472/5, Lesná, 638 00 Brno
zastoupené: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, IČ: 000 47 627
xxx
zapsané ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 1052
IČ: 262 56 045 DIČ: CZ26256045

(dále jen „SV M. Majerové 5“)

a

Společenství vlastníků M. Majerové 7

se sídlem: Marie Majerové 474/7, Lesná, 638 00 Brno
zastoupené: NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo, IČ: 000 47 627
xxx
zapsané ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 1420
IČ: 262 65 907 DIČ: CZ26256045

(dále jen „SV M. Majerové 7“)

a

Společenství vlastníků M. Majerové 9

se sídlem: Marie Majerové 476/9, Lesná, 638 00 Brno
zastoupené: Ing. Čeňkem Nohelem, předsedou výboru
a Ing. Alešem Kornelým, místopředsedou výboru
zapsané ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 1420
IČ: 262 614 05 DIČ: CZ26261405

(dále jen „SV M. Majerové 9“)

I. PREAMBULE

1. Teplárny Brno mají zájem i nadále dodávat tepelnou energii do bytového domu na adrese Marie Majerové 5, Brno, č. p. 472, na pozemku p. č. 1282 v k. ú. Lesná, obci Brno (dále jen „BD M. Majerové 5“) a na své náklady vybudovat a provozovat novou horkovodní přípojku a domovní předávací stanici (dále jen „DPS“).
2. Teplárny Brno mají zájem i nadále dodávat tepelnou energii do bytového domu na adrese Marie Majerové 7, Brno, č. p. 474, na pozemku p. č. 1281 v k. ú. Lesná, obci Brno (dále jen „BD M. Majerové 7“) a na své náklady vybudovat a provozovat domovní předávací DPS.
3. Bytový dům na adrese Marie Majerové 9, č. p. 476, na pozemku p. č. 1280 v k. ú. Lesná, obci Brno (dále jen „BD M. Majerové 9“), do něhož je dodávána tepelná energie ze stávající výměňkové stanice umístěné v BD M. Majerové 7 (dále jen „dosavadní VS“), není účastníkem procesu decentralizace a připravuje na své vlastní náklady vybudování vlastního tepelného zdroje - plynové kotelny. Ke dni uzavření této smlouvy bylo pro vybudování plynové kotelny v BD M. Majerové 9 vydáno platné stavební povolení.
4. 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 smluvní strany tuto smlouvu. Smluvní stranou této smlouvy je SV M. Majerové 9 z důvodu koordinace činností v souvislosti s realizací decentralizace a úpravy vztahů v situacích, které lze při realizaci očekávat.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

A. Závazky Tepláren Brno

Teplárny Brno se zavazují na své náklady vybudovat a zprovoznit novou horkovodní přípojku a domovní předávací stanici (dále jen „DPS“) pro BD M. Majerové 5. Stavba nové horkovodní přípojky (dále též jako „SO Horkovodní přípojka“) a DPS pro BD M. Majerové 5 bude realizována na základě pravomocného stavebního povolení a pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu zajištěného Teplárnami Brno. Vybudování DPS bude realizováno formou technického zhodnocení pronajatého majetku.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- Zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro BD M. Majerové 5 v oboustranně písemně odsouhlaseném termínu, nejpozději do 15. 9. 2025 (dále také jako „Realizační termín“) za předpokladu, že tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 7.2.2025, jinak se realizační termín adekvátně posouvá. 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 řádně SV M. Majerové 5 informují, s ohledem na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 1. 12. do 28. 2. běžného roku.
- Zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro územní řízení, zajistit územní rozhodnutí (územní souhlas) a realizaci horkovodní přípojky.
- Zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro BD M. Majerové 5.
- 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.
- Zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat část stavby – domovní předávací stanici – tj. samostatnou DPS pro BD M. Majerové 5. DPS bude zprovozněna ve stejném realizačním termínu jako „SO Horkovodní přípojka“. Předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení BD M. Majerové 5, tj. vnitřní rozvody tepla a TV, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa.
- Převzít investorství vybudování DPS v BD M. Majerové 5. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování DPS je ve výši **950.000,- Kč bez DPH**, viz nabídka ze dne 15.9.2023; předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru, předmětem technického zhodnocení dle čl. II této smlouvy bude skutečná výsledná výše investičních nákladů na rekonstrukci VS.

Teplárny Brno se zavazují písemně informovat SV M. Majerové 5 bezprostředně po ukončení zadávacího řízení na realizaci DPS o výsledné ceně zakázky; bez informování SV M. Majerové 5 nemůže být realizace DPS zahájena.

Navýšení předpokládaných investičních nákladů jsou Teplárny Brno povinny SV M. Majerové 5 řádně zdůvodnit a doložit podklady, z nichž navýšení vyplývá. Pokud vysoutěžená anebo skutečná výsledná výše investičních nákladů bude o více než 10% vyšší než předpokládaná výše investičních nákladů dle této smlouvy, SV M. Majerové 5 má právo od této smlouvy odstoupit za podmínky úhrady účelně vynaložených nákladů Teplárnám Brno ke dni účinnosti odstoupení dle č. III. odst. 2 této smlouvy.

- Zajistit trvalé provozování DPS v BD M. Majerové 5, která bude trvale společnou částí domu a bude ve spoluvlastnictví vlastníků domu M. Majerové 5, tj. opravy, údržbu, revize a ostatní s tím spojené činnosti, a to dle podmínek uzavřené nájemní smlouvy.
- Dodávat tepelnou energii pro BD M. Majerové 5 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.

Teplárny Brno se zavazují na své náklady vybudovat - rekonstruovat technologii DPS BD M. Majerové 7 formou technického zhodnocení pronajatého majetku.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- Převzít investorství vybudování DPS v BD M. Majerové 7. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování DPS je ve výši **950.000,- Kč bez DPH**, viz nabídka ze dne 15.9.2023; předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru, předmětem technického zhodnocení dle čl. II této smlouvy bude skutečná výsledná výše investičních nákladů na rekonstrukci VS.

Teplárny Brno se zavazují písemně informovat SV M. Majerové 7 bezprostředně po ukončení zadávacího řízení na realizaci DPS o výsledné ceně zakázky; bez informování SV M. Majerové 7 nemůže být realizace DPS zahájena. Navýšení předpokládaných investičních nákladů jsou Teplárny Brno povinny SV M. Majerové 7 řádně zdůvodnit a doložit podklady, z nichž navýšení vyplývá. Pokud vysoutěžená anebo skutečná výsledná výše investičních nákladů bude o více než 10% vyšší než předpokládaná výše investičních nákladů dle této smlouvy, SV M. Majerové 7 má právo od této smlouvy odstoupit za podmínky úhrady účelně vynaložených nákladů Teplárnám Brno ke dni účinnosti odstoupení dle č. III. odst. 2 této smlouvy.

- Zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro BD M. Majerové 7.
- Zajistit trvalé provozování DPS v BD M. Majerové 7, která bude trvale společnou částí domu a bude ve spoluvlastnictví vlastníků domu M. Majerové 7, tj. opravy, údržbu, revize a ostatní s tím spojené činnosti, a to dle podmínek uzavřené nájemní smlouvy.
- Dodávat tepelnou energii pro BD M. Majerové 7 podle podmínek, které budou sjednány v budoucí kupní smlouvě na dodávku a odběr tepelné energie. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.

Teplárny Brno se zavazují provést odpojení BD M. Majerové 9 od dosavadní VS a následnou likvidaci dosavadní VS až po realizaci a zprovoznění nových zdrojů tepla pro vytápění a přípravu teplé vody ve všech třech BD napojených na dosavadní VS, tj. po vybudování a zprovoznění nové horkovodní přípojky a DPS pro BD M. Majerové 5, zprovoznění nové DPS pro BD M. Majerové 7 a vybudování a zprovoznění nové plynové kotelny nebo DPS pro BD M. Majerové 9. Náklady na likvidaci dosavadní VS ponесou SV M. Majerové 5, SV M. Majerové 7 a SV M. Majerové 9 v poměru spoluvlastnických podílů na VS, pokud dále ve smlouvě není uvedeno jinak.

K úhradě nákladů na likvidaci dosavadní VS vystaví Teplárny Brno samostatnou fakturu každému SV k úhradě jeho podílu na nákladech. U SVJ M. Majerové 5 – 50.460 Kč, SVJ M. Majerové 7 – 47.490 Kč a SVJ M. Majerové 9 – 52.050 Kč.

Teplárny Brno prohlašují, že mají uzavřenou platnou pojistnou smlouvu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jejich činností nebo porušením povinností vyplývajících z této smlouvy i smluv budoucích, které budou na základě této smlouvy uzavřeny.

B. Závazky SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7

- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování povolovací dokumentace a prováděcí projektové dokumentace,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění DPS,
- umožnit Teplárnám Brno přístup na staveniště v rámci zajištění výstavby a zdárného dokončení DPS minimálně 60 dnů před výše uvedeným termínem zprovoznění,
- na výzvu Tepláren Brno konzultovat a vyjadřovat se k předloženým návrhům a řešením,
- na výzvu Tepláren Brno předat staveniště v předem dohodnutém termínu.

C. Prohlášení SV M. Majerové 5, SV M. Majerové 7 a SV M. Majerové 9 a Prohlášení a závazek SV M. Majerové 9

1. SV M. Majerové 5, SV M. Majerové 7 a SV M. Majerové 9 shodně prohlašují, že mají zájem na dokončení decentralizace, tj. odpojení od dosavadní VS s následnou likvidací dosavadní VS současně, a to nejdříve po skončení topné sezony 2024/25 a před zahájením topné sezony 2025/2026. Všichni účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou si vědomi toho, že odpojení dosavadní VS je možné realizovat pouze mimo topnou sezonu.
2. SV M. Majerové 9 se zavazuje vybudovat vlastní tepelný zdroj na základě pravomocného stavebního povolení tak, aby k odpojení domu M. Majerové 9 od dosavadní VS mohlo dojít před zahájením topné sezony 2025/2026. Riziko, že vlastní tepelný zdroj pro BD M. Majerové 9 nebude do zahájení topné sezony 2025/2026 vybudován a zprovozněn, jde plně k tíži SV M. Majerové 9 se všemi důsledky, které z toho vyplynou. V rámci realizace decentralizace dosavadní VS nebude po vybudování a zprovoznění vlastních tepelných zdrojů pro BD M. Majerové 5 a BD M. Majerové 7 a jejich odpojení od dosavadní VS technicky možné zajistit dodávku tepelné energie do BD M. Majerové 9. SV M. Majerové 9 toto bere na vědomí.
3. Pro případ, že by nastala situace, že v BD M. Majerové 9 bude tepelný zdroj dokončen a zprovozněn před zahájením topné sezony 2025/2026, ale dokončení a zprovoznění DPS pro BD M. Majerové 5 a BD M. Majerové 7 se před zahájením topné sezony 2025/2026 nepodaří dokončit a bude tedy nutné zachování dosavadní VS jako tepelného zdroje pro BD M. Majerové 5 a BD M. Majerové 7, dohodly se strany této smlouvy na tomto:
 - SV M. Majerové 9 provede na vlastní náklady odpojení od dosavadní VS, která dále zůstane v provozu pro dodávku tepelné energie pro BD M. Majerové 5 a BD M. Majerové 7, a to do doby dokončení a zprovoznění jejich DPS.
 - Nájemní smlouva na pronájem dosavadní VS mezi SV M. Majerové 7 a Teplárnami Brno zůstane v platnosti s tím, že účelem bude zajištění dodávky tepelné energie pouze pro BD M. Majerové 5 a M. Majerové 7. Na nákladech na údržbu, provoz a opravy, včetně havarijních oprav, které podle nájemní smlouvy nebudou hradit Teplárny Brno, se budou i nadále podílet všechna tři SV. SV M. Majerové 9 s tímto výslovně souhlasí a zavazuje se k úhradě vyčíslených nákladů.
 - Teplárny Brno a SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7 uzavřou mezi sebou kupní smlouvy na dodávku tepelné energie.
 - Po dokončení a zprovoznění DPS pro BD M. Majerové 5 a BD M. Majerové 7 provedenou Teplárny likvidaci dosavadní VS a náklady vyúčtují SV M. Majerové 5, SV M. Majerové 7 a SV M. Majerové 9 způsobem uvedeným výše v této smlouvě.

Důvodem tohoto ujednání je skutečnost, že všechna tři dotčená SV, resp. jejich právní předchůdce, se podílela na výstavbě dosavadní VS a od doby její výstavby se podílela na jejím provozu a na všech na nákladech na její údržbu a opravy a modernizace, a to za účelem minimalizace nákladů na dodávku tepelné energie do všech tří bytových domů. Předpoklad tedy byl, že SV se budou stejným způsobem podílet i na decentralizaci, a že zvolí společný postup. K tíži SV M. Majerové 5 ani SV M. Majerové 7 nemůže jít to, že se SV M. Majerové 9 rozhodlo o samostatný prostup vybudování plynové kotelny.

Z důvodu komplikací při vydání stavebního povolení pro plynovou kotelnu přitom prokazatelně došlo k odsunutí realizace decentralizace pro domy M. Majerové 5 a M. Majerové 7.

D. Společné přijaté závazky SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7

Teplárny Brno a SV M. Majerové 5:

C.1. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka ve výlučném vlastnictví Tepláren Brno.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane DPS tj. technologické zařízení DPS ve spoluvlastnictví vlastníků domu M. Majerové 5. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normami.

C.2. Teplárny Brno a SV M. Majerové 5 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

Dále se SV M. Majerové 5 zavazuje na základě výzvy ze strany Tepláren Brno poskytnout součinnost k uzavření níže uvedené Smlouvy o zřízení služebnosti

Teplárny Brno a SV M. Majerové 7:

C.3. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane DPS tj. technologické zařízení DPS ve spoluvlastnictví vlastníků domu M. Majerové 5. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normami.

Teplárny Brno a SV M. Majerové 7 se zavazují uzavřít kupní smlouvy, ev. dodatek ke stávající kupní smlouvě a nájemní smlouvu, ev. dodatek ke stávající nájemní smlouvě.

Teplárny Brno a SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7 se zavazují v budoucnu uzavřít za níže uvedených podmínek:

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: Společenství vlastníků M. Majerové 5, IČ: 262 56 045

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČ: 463 47 534
Kupující: Společenství vlastníků M. Majerové 7, IČ: 262 65 907

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: M. Majerové 5, Brno
Tepelný výkon: 0,150 MW
Roční odběr tepla: xxx GJ/rok
Zahájení odběru: Předpokládaný termín uvedení do provozu je 1. 10. 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.

Místo odběru: M. Majerové 7, Brno
Tepelný výkon: 0,150 MW
Roční odběr tepla: xxx GJ/rok
Zahájení odběru: Předpokládaný termín uvedení do provozu je 1. 10. 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

Doba určitá, 15 let, po uplynutí sjednané doby 15 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 aktuálních cenových rozhodnutí ERÚ, a její kalkulace bude provedena způsobem dohodnutým v příloze smlouvy.

Návrh Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie pro odběrné místo M. Majerové 5 a M. Majerové 7 předloží Teplárny Brno minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie nejpozději ke dni zahájení odběru. Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie pro DPS M. Majerové 5 a DPS M. Majerové 7 lze uzavřít nejdříve po uzavření Nájemní smlouvy pro DPS M. Majerové 5 a DPS M. Majerové 7.

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
Povinní ze služebnosti: vlastníci BD M. Majerové 5, Brno dle aktuálního zápisu vlastnických práv k BD M. Majerové 5 v katastru nemovitostí.

2. Předmět smlouvy

Povinní ze služebnosti zřizují ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost inženýrské sítě spočívající v právu umístění a provozování horkovodu na pozemku p. č. 1282 v k. ú. Lesná. Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, kterou 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 za náhradu jednorázové úhrady ve výši 1 000,- Kč bez DPH.

5. Vznik služebnosti

SV M. Majerové 5 se zavazuje na základě písemné výzvy oprávněného ze služebnosti k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti, zasláné nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení výstavby na adresu SV M. Majerové 5 k poskytnutí součinnosti k tomu, aby k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti mezi jejími smluvními stranami došlo nejpozději do tří kalendářních měsíců ode dne výzvy k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti.

Nájemní smlouvy, uzavřené s každým níže uvedeným nájemcem zvlášť, dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

1. Smluvní strany

Pronajímatel: Společenství vlastníků M. Majerové 5
Nájemce: Teplárny Brno, a.s.

Pronajímatel: Společenství vlastníků M. Majerové 7
Nájemce: Teplárny Brno, a.s.

2. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je technologie výměňkové stanice v objektu BD M. Majerové 5 a BD M. Majerové 7 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

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 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,- Kč bez DPH/rok.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. V návaznosti na provedení technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku - technologie výměňkové stanice odepisovat toto technické zhodnocení po dobu 15 let.
- 6.2. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady zajišťovat provoz VS 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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 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 GFR 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)

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 jí 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.
3. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7 na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavřou budoucí kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie, 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 SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7 oprávněn požadovat, aby obsah určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy porušením závazků uzavřít tuto smlouvu. SV M. Majerové 5 se zavazuje k poskytnutí součinnosti k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti k umístění horkovodu s vlastníky BD M. Majerové 5 dle podmínek této smlouvy.

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 SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7 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 SV M. Majerové 5 a SV M. Majerové 7 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

SV M. Majerové 5:

ve věcech obchodních: xxx

ve věcech technických: xxx

SV M. Majerové 7:

ve věcech obchodních: xxx

ve věcech technických: xxx

SV M. Majerové 9:

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 ve **čtyřech stejnopisech**, každý s platností originálu. Teplárny Brno, obdrží jedno vyhotovení, SV M. Majerové 5 jedno vyhotovení a SV M. Majerové 7 jedno vyhotovení a SV M. Majerové 9 jedno vyhotovení.

V Brně dne:
za Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne:
za Společenství vlastníků M. Majerové 5

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

.....
xxx

V Brně dne:
za Společenství vlastníků M. Majerové 9

V Brně dne:
za Společenství vlastníků M. Majerové 7

.....
Ing. Čeněk Nohel Ing. Aleš Kornelly
předseda výboru místopředseda výboru

.....
xxx