

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě a realizaci stavby nové horkovodní přípojky u projektu „Připojení Bohunic a Starého Lískovce na HV – přípojka na ul. Dlouhá“

Číslo smlouvy: O/24/485

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

Jana Stiborková

nar. xxx
bytem: xxx Brno

Milan Stiborek

nar. xxx
bytem: xxx Brno

(dále jen společně jako „Vlastník garáže“)

Čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat i nadále tepelnou energii na území městských částí Bohunic a Starého Lískovce a za tím účelem mají záměr rozšířit systém horkovodní sítě vybudováním přípojky na ulici Dlouhá, kterou však z technických důvodů nelze vést jinudy než pod garáží Vlastníka garáže. Záměrem Tepláren Brno v žádném případě není zasahovat do vlastnického práva Vlastníka garáže a jakýkoliv zásah sjednaný touto smlouvou bude činěn pouze z nutnosti, se souhlasem Vlastníka garáže a za dostatečnou náhradu, kterou bude rekonstrukce garáže Vlastníka garáže a jeho nabytí vlastnického práva k pozemku, na kterém daná garáž stojí. Pro naplnění sledovaného záměru, kterým je výstavba a provozování horkovodní přípojky na náklady Tepláren Brno, za podmínek oboustranně výhodného obchodního vztahu, uspokojivého majetkového vyrovnání a k předsmělnímu zajištění vzájemných práv a povinností uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

Čl. II Předmět smlouvy

A. Závazky Tepláren Brno:

Záměrem Tepláren Brno je na své náklady vybudovat a zprovoznit novou přípojku horkovodu na ulici Dlouhá v Brně na pozemku p. č. 432, k. ú. Bohunice (*dále jen „přípojka horkovodu“*), na kterém stojí stavba Vlastníka garáže – garáž bez čísla popisného nebo evidenčního, č. LV 1260 (*dále jen „garáž“*), kdy součástí této výstavby přípojky horkovodu bude i demolice zmíněné garáže a její nové vybudování (*souhrnně jako „stavební práce“*). V případě nabytí vlastnického práva Teplárnami Brno k pozemku p. č. 432, k.ú. Bohunice (*dále jen „pozemek“*) se Teplárny Brno zavazují převést tento pozemek spolu s nově vybudovanou garáží na Vlastníka garáže, případně se Teplárny Brno zavazují zprostředkovat odkoupení pozemku vlastníkem garáže od vlastníka pozemku a vynaložit veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby Vlastník garáže nabyl zmíněný pozemek spolu s nově vybudovanou garáží do svého vlastnictví jako náhradu za garáž zaniklou v důsledku výstavby přípojky horkovodu.

V rámci tohoto záměru se Teplárny Brno zavazují:

- iniciovat odkoupení pozemku od vlastníka Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno (*dále jen „SMB“*), a učinit všechny nezbytné kroky k tomu, aby daný pozemek nabyly od SMB do vlastnictví Tepláren Brno nebo Vlastník garáže,
- informovat vlastníka garáže minimálně 6 měsíců před zahájením stavebních prací o sjednaném termínu zahájení, včetně upřesnění časového plánu stavebních prací,
- po uzavření smlouvy se zhotovitelem stavebních prací bez zbytečného odkladu informovat vlastníka garáže o předpokládané délce trvání stavebních prací, především mu sdělit předpokládaný termín dokončení stavby nové garáže, a tyto informace podle situace v případě změny či na vyžádání vlastníka garáže aktualizovat,
- zahájit realizaci stavebních prací v předpokládaném termínu od 04/2026,
- v rámci stavebních prací na své náklady odstranit z pozemku garáž Vlastníka garáže,
- v rámci stavebních prací postavit na své náklady a na původním místě odstraněné garáže novou garáž způsobilou plnit stejný účel, který plnila garáž předchozí; předpokládaný termín dokončení stavebních prací je do 6 měsíců po zahájení stavebních prací,
- v souvislosti se stavebními pracemi si na vlastní náklady zajistit všechna nezbytná povolení,
- v případě nabytí vlastnického práva k pozemku od SMB uzavřít s Vlastníkem garáže kupní smlouvu na prodej zmíněného pozemku (včetně nově vzniklé garáže, pokud dojde k převodu pozemku na vlastníka garáže po dokončení stavebních prací).

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Vlastníka garáže.

B. Závazky Vlastníka garáže:

- poskytnout Teplárnám Brno nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci výše uvedených stavebních prací,
- poskytnout Teplárnám Brno součinnost při odkupu pozemku od SMB a v rámci toho využít svého předkupního práva a odkoupit pozemek od SMB, nebo v případě nevyužití tohoto svého předkupního práva odkoupit pozemek od Tepláren Brno za níže uvedených podmínek kupní smlouvy na prodej pozemku,

- udělit Teplárnám Brno zmocnění k zastupování v rozsahu nezbytném pro jednání s úřady při získávání potřebných povolení vyžadovaných v souvislosti se stavebními pracemi,
- udělit Teplárnám Brno souhlas s odstraněním garáže na pozemku,
- umožnit Teplárnám Brno přístup na staveniště v rámci zajištění demolice garáže a provedení stavebních prací a protokolárně předat Teplárnám Brno staveniště minimálně 14 dnů před sjednaným termínem zahájení stavebních prací,
- za podmínky, že Teplárny Brno nabydou vlastnické právo k pozemku od SMB, uzavřít s Teplárnami Brno kupní smlouvu na koupi zmíněného pozemku (včetně nově vzniklé garáže, pokud dojde k převodu pozemku na vlastníka garáže po dokončení stavebních prací),
- uzavřít s Teplárnami Brno smlouvu o zřízení služebnosti opravňující Teplárny Brno vstupovat na zmíněný pozemek a vybudovat na něm, provozovat a udržovat předmětnou přípojku horkovodu.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Tepláren Brno.

C. Společně přijaté závazky:

- Smluvní strany berou na vědomí, že po vybudování přípojky horkovodu zůstane tato součást inženýrské sítě ve výlučném vlastnictví Tepláren Brno, zatímco vlastnické právo k pozemku včetně nově vzniklé garáže bude náležet Vlastníku garáže. Smluvní strany si jsou vědomy toho, že pokud Teplárny Brno v průběhu plnění této smlouvy nabydou vlastnické právo k pozemku, bude se jednat pouze o dočasný stav trvající jen po nezbytně nutnou dobu potřebnou k realizaci výstavby přípojky horkovodu a dokončení stavebních prací. Smluvní strany se zavazují při přípravě i během realizace stavebních prací aktivně spolupracovat tak, aby výstavba probíhala efektivně s minimalizací nákladů a byly dodrženy všechny technické parametry dané příslušnými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
- Smluvní strany berou na vědomí, že podle neoficiální informace SMB by kupní cena pozemku měla vycházet z ceny 5 000 – 7 000,- Kč/m². Smluvní strany si jsou vědomy toho, že se jedná o částku pouze orientační, a že Teplárny Brno nemají na výslednou kupní cenu pozemku vliv. Smluvní strany prohlašují, že byly s touto skutečností seznámeny, předpokládanou kupní cenu pozemku považují za přiměřenou a případnou odchylku u výsledné kupní ceny pozemku, kterou bude požadovat SMB, tak nebudou považovat za neočekávanou podstatnou změnu okolností.
- Pro případ nabytí vlastnického práva k pozemku Teplárnami Brno se smluvní strany zavazují v ujednané lhůtě a po vyzvání ze strany Tepláren Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující kupní smlouvu na prodej pozemku.
- Smluvní strany se zavazují v ujednané lhůtě a po vyzvání ze strany Tepláren Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující smlouvu o zřízení služebnosti.
- Smluvní strany berou na vědomí, že pokud vlastnické právo k pozemku nabydou Teplárny Brno, avšak následně dojde k nezaviněné nemožnosti realizovat nebo dokončit výstavbu předmětné přípojky horkovodu, i přesto se smluvní strany zavazují v ujednané lhůtě a po vyzvání ze strany Tepláren Brno uzavřít za níže uvedených podmínek kupní smlouvu na prodej pozemku.

Kupní smlouva na prodej pozemku bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s.
Kupující: Jana Stiborková, Milan Stiborek

2. Předmět smlouvy

Prodávající se zavazuje, že Kupujícímu odevzdá předmět koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a Kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí Prodávajícímu kupní cenu.

3. Předmět koupě

Pozemek p. č. 432 o výměře 19 m², zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k. ú. Bohunice, obec Brno, okres Brno-město.

Pokud při realizaci projektu Prodávajícího „Připojení Bohunic a Starého Lískovce na HV – přípojka na ul. Dlouhá“ dojde v důsledku stavebních prací k demolici původní garáže Kupujícího na pozemku a tedy i zániku jeho vlastnického práva ke garáži, součástí předmětu koupě bude i nová garáž spojená s pozemkem, která bude způsobilá plnit stejný účel jako garáž předchozí.

4. Kupní cena

Kupní cena se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši ceny pozemku, za kterou ji Prodávající nabyl od SMB. Kupní cena bude navýšena o DPH ve výši dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění.

Prodávající se zavazuje informovat Kupujícího o výši kupní ceny požadované SMB bez zbytečného odkladu po doručení návrhu kupní smlouvy na pozemek od SMB. Kupující je povinen tuto výši odsouhlasit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů po doručení výzvy Prodávajícího, přičemž částka odsouhlasená Kupujícím navýšená o DPH se považuje za kupní cenu pro účely této kupní smlouvy.

5. Uzavření kupní smlouvy

Smluvní strany se zavazují po dokončení stavebních prací Prodávajícího na předmětném pozemku (v souvislosti s projektem „Připojení Bohunic a Starého Lískovce na HV – přípojka na ul. Dlouhá“), nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby nové garáže, uzavřít kupní smlouvu, a to na základě písemné výzvy Prodávajícího k uzavření kupní smlouvy doručené Kupujícímu na jeho adresu. Tuto výzvu odešle Prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení výstavby nové garáže.

V případě, že Prodávající neprovede stavební práce na pozemku, kterými by zasáhl do objektu garáže Kupujícího, se smluvní strany zavazují uzavřít kupní smlouvu nejpozději do tří kalendářních měsíců ode dne doručení výzvy Prodávajícího k uzavření kupní smlouvy doručené Kupujícímu na jeho adresu. Tuto výzvu odešle Prodávající nejpozději do 60 dnů od okamžiku zjištění objektivní okolnosti, pro kterou stavební práce nelze realizovat. Objektivní okolnosti znemožňující realizaci stavby by měl Prodávající znát nejpozději do předpokládaného termínu zahájení realizace stavebních prací (viz výše).

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

Povinný: Jana Stiborková, Milan Stiborek
Oprávněný: Teplárny Brno, a.s.

2. Předmět smlouvy

Povinný zřizuje ve prospěch Oprávněného služebnost dle energetického zákona a ust. § 1257 občanského zákoníku k pozemku p. č. 432 o výměře 19 m², zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro k. ú. Bohunice, obec Brno, okres Brno-město. Služebnost spočívá zejména v oprávnění:

- umístit, mít, provozovat a udržovat inženýrskou síť na služebném pozemku,
- zajišťovat na služebním pozemku odstraňování poruch na inženýrské síti, provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti,
- zřídit, mít a udržovat na služebných pozemcích potřebné obslužné zařízení,
- vstupovat na služebné pozemky za účelem umístění, provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytně nutnou dobu a v nutném rozsahu.

Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu a dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady Oprávněný. 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

Smluvní strany se zavazují uzavřít po dokončení stavebních prací Oprávněného na předmětném pozemku (v souvislosti s projektem „Připojení Bohunic a Starého Lískovce na HV – přípojka na ul. Dlouhá“), nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění horkovodní přípojky, smlouvu o zřízení služebnosti, a to na základě písemné výzvy Oprávněného k uzavření smlouvy o zřízení služebnosti doručené Povinnému na jeho adresu. Tuto výzvu odešle Oprávněný nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení výstavby horkovodní přípojky.

V případě změny vlastnictví Povinného k předmětnému pozemku před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se Povinný zavazuje převést práva a závazky z této smlouvy na nového nebo nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

Čl. III Postup při plnění závazků

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků dle této smlouvy postupovat, spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků tak, aby zejména účel smlouvy byl zachován.
2. Dojde-li v průběhu přípravy nebo realizace stavebních prací 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 realizovat stavbu a uzavřít budoucí smlouvy dle této smlouvy, povinna uhradit druhé smluvní straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, které ji vzniknou jak z důvodů změn v přípravě a realizaci stavebních prací, tak i z důvodů neuzavření budoucích smluv. Účelně vynaloženými náklady vzniklými smluvní straně z důvodů změn v přípravě a realizaci stavebních prací nebo z důvodů neuzavření budoucích smluv dle této smlouvy se rozumí zejména náklady, které budou 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 smluvní 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 Vlastníku garáže či škodu mu způsobenou v případě odstoupení Tepláren Brno od této smlouvy z důvodu Teplárnami Brno nezaviněné nemožnosti realizovat stavební práce, s výjimkou náhrady škody vyplývající ze situace, kdyby došlo k demolici garáže Vlastníka garáže a zároveň nedošlo k vybudování nové garáže.

3. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucí smlouvy Vlastníkovi garáže. V případě, že Vlastník garáže na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí smlouvy s dohodnutým obsahem právních náležitostí dle této smlouvy, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah neuzavřené smlouvy určil soud, nebo mohou požadovat náhradu jim vzniklé škody porušením závazků uzavřít takovou smlouvu. V případě že Teplárny Brno neuzavrou budoucí smlouvy s dohodnutým obsahem právních náležitostí dle této smlouvy, je Vlastník garáže oprávněn požadovat, aby obsah určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy porušením závazků uzavřít takovou smlouvu.

Čl. IV Doba trvání

1. Tato smlouva je platná po dobu trvání smluvního 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.
3. Závazek uzavřít budoucí smlouvy dle této smlouvy 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 podstatnou 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 Vlastníka garáže). Tato podstatná 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 budou popsány v písemném záznamu, podepsaném oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Strany budou povinny vyrovnat své vzájemné oprávněné pohledávky vzniklé z důvodu nastalé situace. Neoznámí-li Vlastník garáže Teplárnám Brno změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí Teplárnám Brno škodu z toho vzniklou.
4. Pokud v průběhu trvání této smlouvy nabydou Teplárny Brno od SMB vlastnické právo k pozemku, ustanovení předchozího odst. 3 nemá vliv na trvání povinnosti smluvních stran uzavřít kupní smlouvu na prodej pozemku dle této smlouvy, i kdyby se stavba přípojky horkovodu z důvodu změny okolností nerealizovala.

5. 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 technických: xxx

Za Vlastníka garáže:

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. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v Registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
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 dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž Vlastník garáže obdrží jedno vyhotovení a Teplárny Brno jedno vyhotovení.

6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

V Brně dne

Vlastník garáže

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

.....
Jana Stiborková

.....
Milan Stiborek