

# Kupní smlouva a Smlouva o uzavření budoucích smluv

uzavřené podle ustanovení § 1746 odst. 2, § 1785 a násl. a § 2079 a násl. a § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Číslo smlouvy Tepláren Brno: **O/25/927**

Číslo smlouvy Investora:

## I. SMLUVNÍ STRANY

### 1. Teplárny Brno, a.s.

Sídlo: Okružní 828/25, 638 00 Brno  
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 786  
IČO: 46347534  
DIČ: CZ46347534  
ID datové schránky: d7wgmq5  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 32606621/0100  
Zastoupení: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem  
(dále jen „**Teplárny Brno**“ nebo „**kupující**“)

### 2. IMPERA sprint otevřený podílový fond

Sídlo: Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8  
Obhospodařovaný: AMISTA investiční společnost, a.s., IČ: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku u MS v Praze, oddíl B, vložka 10626  
IČO: 75160226  
Zastoupení: xxx  
Korespondenční adresa: IMPERA sprint otevřený podílový fond  
Hlinky 45/114  
603 00 Brno  
(dále jen „**Investor**“ nebo „**prodávající**“)

Teplárny Brno a Investor budou společně označováni jako „**Smluvní strany**“.

## II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Prodávající je investorem nové výstavby Polyfunkčního objektu Triangl B, ul. Podveská, Brno (dále jen „**PO**“). V PO bude umístěna plynová kotelna (dále jen „**PK**“), kterou vybuduje na svoje náklady prodávající.
2. Za účelem zajištění dodávky tepelné energie do odběrného místa PO se smluvní strany dohodly na převedení vlastnického práva k PK specifikované v předchozím odstavci.
3. Dále se smluvní strany dohodly v budoucnu na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti umístění a provozování PK. Smluvní strany se dohodly taktéž v budoucnu na uzavření kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie, jejichž podstatné náležitosti jsou uvedeny dále v této Smlouvě.

## III. PŘEDMĚT KUPNÍ SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran, na jejímž základě prodávající prodává a kupující kupuje v čl. II odst. 1 specifikovanou PK, tj. strojní část a MaR, kterou prodávající vybuduje na vlastní náklady v PO.

2. Součástí převodu je i předání dokumentace skutečného provedení strojní a MaR technologie a dokladů potřebných pro provoz PK. Prodávající převádí touto smlouvou PK za dohodnutou kupní cenu do vlastnictví kupujícího a kupující tuto PK přijímá a kupuje do svého vlastnictví a zavazuje se uhradit kupní cenu. PK bude vybavena LTE routerem pro dálkový přenos informací na dispečink TB a vizualizaci na dispečink TB a ekvitermní regulací. PK bude řádně zkolaudována.

#### IV. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena za PK dle čl. I této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši **1.700.000,- Kč (slovy: jedenmilionsedmsettisíc korun českých) bez DPH.**
2. Dohodnutá kupní cena bude uhrazena kupujícím na účet prodávajícího na základě faktury se splatností 21 dnů, vystavené na podkladě oboustranně podepsaného předávacího protokolu o předání a převzetí PK vč. kompletní technické a provozní dokumentace a kolaudačního protokolu.
3. Protokolární předání PK proběhne v termínu stanoveném prodávajícím, který bude písemně oznámen Teplárnám Brno minimálně 3 týdny před požadovaným termínem předání PK.
4. V případě prodlení s úhradou oproti dohodnutému termínu zaplatí kupující na účet prodávajícího úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

#### V. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ TÝKAJÍCÍ SE PRODEJE A KOUPE

1. Prodávající seznámí kupujícího s technickým a právním stavem PK. Prodávající prohlašuje, že PK bude předána provozuschopná, její stav při předání bude odpovídat technické dokumentaci, dohodnuté ceně, že na nich nebudou váznout žádná práva třetích osob a že PK bude zkolaudována.
2. K přechodu vlastnického práva k PK z prodávajícího na kupujícího dochází dnem uhrazení faktury za PK.
3. Prodávající převádí úhradou faktury na kupujícího veškerá práva vztahující se k zárukám na PK a kupující je přijímá. Případné vady bude kupující řešit přímo s dodavatelem PK a nebude je uplatňovat u prodávajícího, prodávající záruku neposkytuje.

Pokud dodavatel PK zpochybní oprávnění kupujícího uplatňovat práva ze záruky, zavazuje se prodávající na základě žádosti kupujícího řádně a včas uplatnit práva ze záruky vlastním jménem a na účet kupujícího.

4. Prodávající a kupující se dále dohodli, že po úhradě faktury je kupující oprávněn a povinen provozovat PK.
5. Prodávající a kupující se dohodli, že v místnosti PK nebude umístěna žádná jiná technologie objektu vyjma technologie PK.
6. Prodávající a kupující se dále dohodli, že prodávající zašle kompletní prováděcí projektovou dokumentaci PK kupujícímu k odsouhlasení před samotnou realizací ke schválení, e-mail: xxx. Kupující se zavazuje kompletní prováděcí projektovou dokumentaci PK odsouhlasit do 30 dnů od prokazatelného převzetí. Prodávající se zavazuje zpracovat všechny oprávněné připomínky kupujícího do kompletní prováděcí projektové dokumentace PK. Podkladem pro zpracování kompletní prováděcí projektové dokumentace PK slouží prováděcí projektová dokumentace z přechozí etapy výstavby, a to výstavby Administrativní objekt Triangl – Podveská, dle smlouvy O/18/669. Prováděcí projektová dokumentace bude poskytnuta prodávajícímu dle písemné žádosti na kontaktní údaje: e-mail: xxx
7. Prodávající zřídí pro provozování PK samostatné fakturační odběrné místo pro odběr elektrické energie s hlavním jističem. Při předání PK si sepíší smluvní strany předávací protokol se stavem měřidel elektroměru. Prodávající zašle žádost na přepis odběrného místa.

## VI. SMLOUVY BUDOUCÍ

Smluvní strany se zavazují po vyzvání kupujícího uzavřít za níže uvedených podmínek:

### 1. **Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie**

bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

#### 1.1. **Smluvní strany**

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534  
Kupující: IMPERA sprint otevřený podílový fond, IČ: 75160226

#### 1.2. **Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: Polyfunkční objekt Triangl B, ul. Podveská  
Tepelný výkon: 0,127 MW  
Předpokládaný roční odběr tepla: xxx GJ/rok  
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno dle této smlouvy před převzetím PK do provozování viz čl. IV. odst. 3  
Dodávané médium: teplá voda  
Provozní teplota: teplota výstupního média ÚT z DPS je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C a nižší je 75 °C. Teplota TeV je 60°C. Nižší venkovní teploty se v lokalitě neočekávají a technologie vytápění jsou dimenzovány právě na tuto hodnotu. Kotelna disponuje výkonovou rezervou (dva kotle) a je schopna zajistit požadované teplotní parametry i při případném poklesu venkovní teploty pod -12 °C. V případě potřeby vyšších teplotních parametrů dodávky tepla a teplé vody budou Teplárny Brno schopny zajistit odpovídající parametry dle požadavků odběratele, v rámci technických možností systému.

#### 1.3. **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.

#### 1.4. **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 od 1. 1. 2025 ve výši:

**platba za odebranou tepelnou energii 1 030,00 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

návruhu Kupní smlouvy. Kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ve lhůtě 20 dní od doručení výzvy k jejímu uzavření.

### 1.5. 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.

## 2. 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:

### 2.1. Smluvní strany

Oprávněný ze služebnosti: Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534  
Povinný ze služebnosti: IMPERA sprint otevřený podílový fond, IČ: 75160226

### 2.2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti je vlastníkem objektu PO stojícího na pozemcích p. č. 1521/1 a 1522 k. ú. Komín.

Oprávněný ze služebnosti prohlašuje, že je vlastníkem upevněného zařízení – plynové kotelny a souhlasným prohlášením si vyhrazuje vlastnické právo k této plynové kotelně. Upevněné zařízení – plynová kotelná (tedy ve smyslu vybavení příslušné části nemovitosti – místnosti v budově ve vlastnictví povinného ze služebnosti) je vlastnictvím oprávněného ze služebnosti, a tak není součástí nemovitosti. Povinný ze služebnosti s tímto prohlášením oprávněného ze služebnosti souhlasí, a to k okamžiku podání žádosti o zápis poznámky o výhradě, že upevněné zařízení – plynová kotelná – není součástí nemovitosti, plynová kotelná je spojena s nemovitostí. Upevněné zařízení – plynová kotelná nenahrazuje jiné (dříve umístěné) upevněné zařízení či stroj, který byl součástí nemovitosti.

Povinný ze služebnosti zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost v právu umístění (ve smyslu umístění zařízení) a provozování plynové kotelny v PO. 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.

### 2.3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

### 2.4. Finanční náhrada za zřízení služebnosti

Služebnost se zřizuje úplatně za jednorázovou úhradu ve výši 1.000, - Kč bez DPH.

### 2.5. Vznik služebnosti

Smluvní strany se zavazují uzavřít po odkupu PK 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 3 kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby a přechodu vlastnického práva k PK na kupujícího. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti nejpozději do 60 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy povinnému ze služebnosti.

V případě změny vlastnictví vlastníka PO, do něhož 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.

## VII. POSTUP PŘI PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků 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. V případě, že prodávající na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Smlouvu o zřízení služebnosti s dohodnutým obsahem právních náležitostí, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah smluv určil soud, nebo mohou požadovat náhradu jim vzniklé škody porušením závazků uzavřít tyto smlouvy.

## VIII. 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 Investor Teplárnám Brno změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí Teplárnám Brno škodu z toho vzniklou.
3. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.

## IX. 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.

## X. 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

## XI. 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. Teplárny Brno, a.s. se zavazují pro účely uveřejnění smlouvy v Registru smluv smlouvu náležitě anonymizovat.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, obdrží jedno vyhotovení a Investor také jedno vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 – předávací dokumentace k PK

V Brně dne

**Za Teplárny Brno:**

V            dne

**Za Investora:**

---

Ing. Petr Fajmon, MBA  
generální ředitel

---

xxx

**PŘÍLOHA Č. 1****Seznam předávané dokumentace - PK**

1. Prohlášení dodavatele stavby o montáži, použitých materiálech a kvalifikaci pracovníků
2. Prohlášení autorského dozoru k realizaci díla a k dokumentaci skutečného provedení stavby
3. Oprávnění zhotovitele k prováděným pracím
4. Protokol o tlakových, těsnostních a dilatačních zkouškách
5. Kalibrační list použitého tlakoměru
6. Protokol o proplachu potrubí a vyčištění filtrů
7. Protokol o kontrole průtočnosti podlahových vpustí
8. Výchozí revize elektrických zařízení a výchozí revize přívodního elektrického kabelu
9. Protokol o stanovení vnějších vlivů
10. Prohlášení o shodě na výrobky elektro a MaR
11. Protokol o kusové zkoušce rozvaděče
12. Protokol o přezkoušení havarijních stavů
13. Protokol o zkouškách obvodů MaR
14. Protokol o nastavených parametrech zdroje dle kupní smlouvy na teplo
15. Výchozí revize plynového zařízení
16. Protokol o zkoušce a spuštění plynových spotřebičů
17. Protokol o seřízení a nastavení plynových spotřebičů – kotel s integrovaným hořákem,
18. Protokol o seřízení a nastavení plynových spotřebičů – kotel a externí plynový hořák
19. Protokol o vpuštění plynu (GasNet)
20. Osvědčení BAP, regulátoru tlaku plynu (dimenze, výrobní číslo, nastavení čidel)
21. Dokumentace od výrobce instalovaných kotlů (návod, pokyny)
22. Revizní knihy plynových spotřebičů (obsahující veškeré předepsané doklady), zapečetěné
23. Revizní zpráva spalinové cesty
24. Protokol o zaškolení obsluhy k provozu
25. Protokol o instalaci, kalibraci a přezkoušení funkčnosti detektorů plynů
26. Protokol o nastavení parametrů zdroje (čerpadla, regulační armatury atd.) s popisem postupu nastavení hodnot uvedených v projektové dokumentaci, případně dle návodů od výrobců (datum nastavení)
27. Osvědčení o úpravě vody pro doplňování do systému, návod k použití
28. Protokol o postupu plnění topné soustavy a rozbor topné vody
29. Protokol o montáži vodoměru SV (adresa, výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
30. Prohlášení o shodě vodoměru SV, ověření měřidla
31. Protokol o montáži měřidel tepla (výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
32. Protokol o montáži elektroměru (výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
33. Protokol o montáži plynoměru (výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
34. Výchozí revize TNS, první provozní revize TNS
35. Pasporty tlakových nádob s uvedením nastaveného plnicího přetlaku
36. Protokol o montáži, seřízení a přezkoušení otevíracího přetlaku pojistných ventilů (dimenze, výrobní číslo, přezkoušen pro otevírací přetlak)
37. Protokol o měření hlučnosti z provozu zdroje s vyhovujícím výsledkem
38. Protokol o autorizovaném měření emisí s vyhovujícím výsledkem
39. Protokol o převzetí a zpětném předání staveniště
40. Protokol o likvidaci odpadů
41. Prohlášení o použití předepsaných požárně-odolných materiálů
42. Další protokoly a doklady osvědčující použité materiály a komponenty
43. Stavební deník
44. Dokumentace skutečného provedení stavby
45. Fotodokumentace průběhu stavby (pouze na CD/DVD)

46. Návrh místního provozního řádu, obsahující veškeré náležitosti dle platné legislativy (včetně návodů k instalovanému zařízení)
47. Odborná technická prohlídka dle vyhlášky č. 91/1993 Sb.
48. Protokol o provedení topné zkoušky odsouhlasený zástupci Tepláren Brno, a.s. (případně majitelem objektu), prokazující projektované parametry a parametry garantované výrobcem včetně přenosu dat na centrální dispečink. Požadavky pro schválení topné zkoušky:
  - a) grafy průběhu sledovaných veličin budou ve formátu Office (\*.xlsx)
  - b) bude přiloženo schéma zapojení MaR skutečného provedení (aby bylo možné ověřit datové body)
  - c) ve zprávě topné zkoušky bude uvedeno, ve kterém SCADA systému je zařízení zakomunikováno, tzn. uvést některou z následujících variant:
    - Arena NX
    - OWS
    - NAE
    - SMS
    - GPRS
    - žádná
  - d) pokud je řízení technologie odlišné od standardu Tepláren Brno, ve zprávě topné zkoušky bude stručně popsána funkce
49. Požárně bezpečnostní řešení - musí být součástí PD skutečného provedení stavby
50. Protokol o zkoušce a funkčnosti hasicích přístrojů – nově dodané
51. Kolaudační rozhodnutí – u nových developerských projektů

Poznámka:

- seznam může být v průběhu realizace stavby rozšířen o další potřebné doklady a protokoly