

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy a dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky a domovní předávací stanice pro Polyfunkční objekt Bratislavská 80, Brno

uzavřená podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Číslo smlouvy Tepláren Brno: **O/25/970**

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**“)

2. DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.

Sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25401
IČO: 09254081
DIČ: CZ09254081
ID datové schránky: g4fagpa
Bankovní spojení: PPF banka a.s.
Číslo účtu: 2046270064/6000
Zastoupení: xxx

(dále jen „**Investor**“)

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

II. PREAMBULE

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného objektu Polyfunkční objekt Bratislavská 80, Brno (dále jen „**PO**“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro PO novou horkovodní přípojku, která bude přivedena ze sousedního objektu Pekárenský dvůr a domovní předávací stanici (DPS) v projektu PO. 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.

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

A. Závazky Tepláren Brno

1. Teplárny Brno se zavazují na své náklady vybudovat a zprovoznit novou horkovodní přípojku, která bude přivedena ze sousedního objektu Pekárenský dvůr a domovní předávací stanici (DPS) pro PO. Stavba nové horkovodní přípojky a DPS pro PO bude realizována na základě povolení stavebního záměru, zajištěného Investorem.

2. V rámci tohoto záměru se zavazují:
 - 2.1. převzít od Investora závazky stavebníka a zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat „SO Horkovodní přípojku“ pro PO v termínu stanoveném Investorem, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 8 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace pro povolovací řízení v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby, včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou „SO Horkovodní přípojka“ pro PO, nejpozději 8 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
 - 2.2. zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace horkovodní přípojky.
 - 2.3. 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.
 - 2.4. převzít od Investora závazky stavebníka, postavit a zprovoznit část stavby – domovní předávací stanice – tj. samostatnou DPS pro PO. DPS, bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Investora, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 8 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu (požadovaný termín uvedení DPS do provozu nesmí předcházet požadovanému termínu na realizaci horkovodních přípojek) a za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace pro stavební řízení v písemné podobě a 1x na CD pro stavební řízení včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou DPS pro PO, nejpozději 8 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
 - 2.5. předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa v PO.
 - 2.6. zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro PO.
 - 2.7. zajistit trvalé provozování DPS pro PO, která bude v majetku Teplárny Brno, tj. opravy, údržbu, revize, rekonstrukce a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad.
 - 2.8. dodávat tepelnou energii pro PO 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.

B. Závazky Investora

1. písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PO, a to minimálně 8 měsíců před termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení požadovaných 8 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.
2. zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace pro povolovací řízení „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PO v písemné podobě a 1x na CD a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat povolení stavebního záměru nejpozději 8 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PO do provozu.
3. poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace, poskytnout podklady z prováděcích projektových dokumentací jednotlivých navazujících profesí na tepelný zdroj (ÚT, VZT, ZTI) 8 měsíců před termínem uvedení DPS do provozu a při realizaci.
4. vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky a DPS, tj.
 - 4.1. předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, při nedodržení této lhůty se termín uvedení do provozu adekvátně posouvá.

- 4.2. připraveným stavenišťem pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby. Připraveným stavenišťem pro DPS se rozumí, že příslušná místnost bude uzamykatelná, vymalována, osvětlená (světla budou napojena na podružné měření – staveništní rozvaděč po dobu výstavby tepelného zdroje), do místnosti bude přivedena el. energie ze společného rozvaděče objektu, kde bude místo pro osazení fakturačního elektroměru, který bude po dokončení realizace tepelného zařízení instalován Teplárnami, přívod el. energie (i prozatímní) bude zrevidován a jeho revize bude předána pracovníkům Teplárny Brno při předání staveniště, dále přívod studené vody, kanalizační vpust', možnost odvětrávání (ventilátor bude dodávkou Tepláren Brno).
- 4.3. v místnosti, kde bude umístěna technologie DPS budovaná Teplárnami Brno, nebude umístěna žádná jiná technologie objektu vyjma technologie DPS, v místnosti bude provedena vodorovná a svislá hydroizolace, dále bude místnost odizolovaná od okolních stavebních konstrukcí, aby v případě úniku topného média nemohlo docházet ke vzlínání vlhkosti z podlahy do okolních zdí. Zástupce Tepláren Brno (přidělený projektový manažer) bude prokazatelně vyzván nejpozději tři (3) pracovní dny předem ke kontrole provedených prací Investora na požadovaných úpravách (přípravy místnosti, kde bude umístěna technologie DPS), které budou v dalším pracovním postupu zakryty nebo se stanou nepřístupnými. Požadavek na úpravu nebo opravu provedených prací je zástupce Tepláren Brno povinen sdělit Investorovi bez zbytečného odkladu po provedení kontroly a Investor je povinen úpravu nebo opravu zajistit dle dohody s Teplárnami Brno. Pokud Investor poruší některou z povinností uvedených v tomto odstavci a dodatečnou kontrolu provedených prací nelze provést z důvodu zakrytí nebo znemožnění přístupu, Investor odpovídá za jakoukoli újmu (jak skutečnou škodu, tak i ušlý zisk), která Teplárnám Brno vznikne v důsledku vadného provedení těchto prací nebo v důsledku provedení prací neodpovídajících podmínkám Tepláren Brno dle této smlouvy. Záznam o provedení kontroly zástupcem Tepláren Brno vč. požadavků na úpravu nebo opravu, případně nesplnění povinnosti Investora dle tohoto odstavce, bude zapsán ve stavebním deníku nebo ve formě samostatného zápisu.
5. v případě zcizení PO, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
6. zajistit pro instalaci technologie a MaR samostatnou technickou místnost pouze pro danou technologii DPS, jejíž rozměr místnosti pro daný tepelný zdroj bude posouzen individuálně vzhledem k instalované technologii a to vedoucím odd. rozvoje sítí a GIS, xxx

C. Společné přijaté závazky

1. Teplárny Brno a Investor, se dohodli, že Investor předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PO. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka a technologické zařízení DPS v PO ve výlučném vlastnictví Tepláren Brno. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normativy.
3. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování horkovodní přípojky a domovních předávacích stanic je 1 900.000, - Kč bez DPH. Předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru.
4. Smluvní strany se dohodly, že Teplárny Brno zajistí na své náklady vybudování a provozování horkovodní přípojky a DPS pro PO.
5. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující:
 - Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie
 - Smlouvu o zřízení služebnosti

6. **Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie**
bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

6.1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534
Kupující: DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s., IČO: 09254081

6.2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Polyfunkční objekt Bratislavská 80
Tepelný výkon: 0,370 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: 900 GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 8 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

6.3. 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.

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

6.5. Postoupení práv a převzetí závazků

V případě změny vlastnictví objektů (zcižení 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.

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:

7.1. Smluvní strany

Oprávněný ze služebnosti: Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534
Povinný ze služebnosti: DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s., IČO: 09254081

7.2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako vlastník pozemku p. č. 15 k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno, jejichž součástí bude budova PO, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost umístění a provozování domovní předávací stanice umístěné 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.

Povinný ze služebnosti prohlašuje, že v době uzavření této budoucí smlouvy na zřízení služebnosti není vlastníkem pozemků uvedených v tomto odstavci, přičemž vlastnické právo k pozemkům nabyde až po uzavření této budoucí smlouvy na zřízení služebnosti.

7.3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

7.4. Finanční náhrada za zřízení služebnosti

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

7.5. Vznik služebnosti

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PO, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Horkovodní přípojky“ a DPS a 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 60 dnů ode dne ukončení výstavby.

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.

IV. POSTUP PŘI PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků v čl. III 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. II 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. III písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Investor na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a budoucí Smlouvu o zřízení služebnosti 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 Smlouvu o zřízení služebnosti s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Investor oprávněn požadovat, aby obsah určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy porušením závazků uzavřít tuto smlouvu.

V. 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, změnila 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; totéž platí, neučiní-li tak Teplárny Brno, pak tyto jsou povinny Investorovi uhradit vzniklou škodu.
3. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.

VI. 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 jen „**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.

VII. VZÁJEMNÁ KOMUNIKACE, OPRAVNĚNÉ 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

VIII. 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 dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, obdrží jedno vyhotovení a Investor také jedno vyhotovení.

V Brně dne

Za Teplárny Brno:

V Brně dne

Za Investora:

Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

xxx