

Smlouva o uzavření budoucích smluv

dohoda o závazcích smluvních stran při přípravě rekonstrukce výměníkové stanice v objektu Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno

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

Číslo smlouvy Teplárny Brno: **O/25/974**

Číslo smlouvy Zákazníka:

I. SMLUVNÍ STRANY

1. Teplárny Brno, a.s.

Sídlo: Okružní 828/25, 638 00 Brno-Lesná
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 786
IČO: 46347534
DIČ: CZ46347534
Zastoupení: Ing. Petr Fajmon, MBA, generální ředitel

(dále jen „**Teplárny Brno**“)

2. Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno

Sídlo: Štěpánská 371/10, Trnitá, 602 00 Brno
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. S 8146
IČO: 29237751
Číslo účtu: 254742792 / 0600 - MONETA Money Bank
Zastoupení: Ivan Zahradníček, předseda výboru
Ing. Ludmila Majerová, místopředseda výboru

(dále jen „**Zákazník**“)

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

II. PREAMBULE

- Teplárny Brno mají zájem dodávat i nadále tepelnou energii do odběrného místa pro budovu Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno (dále jen „**odběrné místo**“), rekonstruovat a provozovat zde výměníkovou stanici (dále jen „**VS**“). Pro naplnění sledovaného záměru, za podmínky oboustranně výhodného obchodního vztahu, a při reálných možnostech sjednat v předstihu podmínky přípravy a realizace akce, stejně jako budoucí podmínky provozování a dodávky tepelné energie, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

A. Závazky Teplárny Brno

- Teplárny Brno se zavazují na své náklady kompletně (včetně technologie rozdělovače/sběrače ÚT a ohřevu TeV) rekonstruovat technologii výměníkové stanice odběrného místa formou technického zhodnocení pronajatého majetku. Závazky spojené s touto investicí budou specifikovány v budoucí nájemní smlouvě uzavřené dle čl. III, části C, odst. 4 této smlouvy.
- V rámci záměru dle čl. II této smlouvy se Teplárny Brno zavazují:

zrealizovat rekonstrukci VS, řádně dokončit a zprovoznit VS ve vzájemně odsouhlaseném termínu. Předpokládaný termín zprovoznění rekonstruované VS je do 30. 9. 2026. Rekonstrukce VS bude vyžadovat odstávku dodávky tepelné energie v maximální délce 3 dnů, přičemž o této odstávce se Teplárny Brno zavazují informovat Zákazníka minimálně 15 dní předem. Pro

vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že předmětem realizace rekonstrukce VS nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa v objektu odběrného místa.

- 2.1. převzít investorství rekonstrukce VS v odběrném místě od Zákazníka. Předpokládaná výše investičních nákladů na rekonstrukci VS, ze které bude kalkulována jednotková cena tepelné energie, je ve výši 1 560 000,- Kč bez DPH, viz nabídka ze dne 19. 9. 2025. 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 nebo vyšších výsledných investičních nákladů na rekonstrukci VS Teplárnami Brno budou tyto reálné náklady použity k přepočítání jednotkové ceny za GJ a dojde tak k jejímu odpovídajícímu snížení nebo zvýšení.
 - 2.2. zajistit na své náklady zpracování prováděcí projekt. dokumentace pro realizaci rekonstrukce VS.
 - 2.3. zajistit provozování VS, tj. opravy, údržbu, servis a další činnosti spojené s provozem VS.
 - 2.4. dodávat tepelnou energii do výše zmíněného odběrného místa, a to podle podmínek, které budou sjednány v budoucí kupní smlouvě na dodávku a odběr tepelné energie.
3. Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Zákazníka.

B. Závazky Zákazníka

1. V rámci záměru dle čl. II této smlouvy se Zákazník zavazuje:
 - 1.1. poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci rekonstrukce VS ve výše uvedeném odběrném místě.
 - 1.2. umožnit Teplárnám Brno přístup na staveniště v rámci zajištění výstavby a zdárného dokončení výměňkové stanice a protokolárně předat staveniště minimálně 90 dnů před termínem zprovoznění, přičemž v případě posunu termínu předání staveniště se adekvátně posouvá termín zprovoznění.
 - 1.3. na výzvu Tepláren Brno konzultovat a vyjadřovat se k předloženým návrhům a řešením.
 - 1.4. v případě zcizení objektu odběrného místa převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nového nabyvatele.

C. Společné přijaté závazky

1. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane technologické zařízení VS ve výlučném vlastnictví Zákazníka, tedy Teplárny Brno nebudou mít k zařízení vlastnická práva, pouze práva vyplývající z nájmu. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normativy.
2. Teplárny Brno a Zákazník se zavazují v ujednané lhůtě dle čl. IV odst. 2 této smlouvy po vyzvání ze strany Teplárny Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující:
 - Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie
 - Nájemní smlouvu
3. **Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie**
bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

3.1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534

Kupující: Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno, IČO: 29237751

3.2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Štěpánská 371/10, Trnitá, 602 00 Brno

Tepelný výkon: 0,066 MW

Sjednaný výkon: 0,066 MW

Předpokládaný roční odběr tepla: 440 GJ

Zahájení odběru: 1. 10. 2026

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

3.3. Doba trvání smlouvy

Kupní smlouva se uzavírá na dobu určitou 15 let. Během této doby je možné ukončit smluvní vztah současně s ukončením související 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.

3.4. 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 k 1. 10. 2025 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 25. 9. 2025 na zajištění rekonstrukce výměňkové stanice v objektu Štěpánská 371/10, Trnitá, 602 00 Brno. Cena odebrané tepelné energie se sjednává následovně:

Platba za odebranou tepelnou energii – dvojsložková cena tepla:

1. Proměnná složka cena tepla VS v Kč/GJ (bez DPH)	870,00
DPH (12%)	104,40
Proměnná složka (vč. DPH)	974,40

Sjednaný výkon v MW 0,066

Platba za výkon Kč/MW/měsíc (bez DPH) 172 222,00

Předpokládaný roční odběr tepla v GJ: 440

Stálá měsíční platba v Kč (bez. DPH)	11 367,00
DPH (12%)	1 364,00
Stálá měsíční platba v Kč (vč. DPH)	12 731,00

Kalkulační vzorec pro určení dvousložkové ceny bez DPH:

Předpokládané roční náklady za teplo

Náklady za odebranou tepelnou energii $440\text{GJ} \cdot 870\text{ TE (2složková)} = 382\,800\text{ Kč}$

Náklady za sjednaný tepelný výkon $0,066 \cdot 172\,222 \cdot 12 = 136\,400\text{ Kč}$

Roční náklady na teplo CELKEM 519 200 Kč

Průměrná cena za 1 GJ při předpokládaných hodnotách 1 180 Kč

Cena je uvedena bez DPH.

Ke změně ceny může v době trvání kupní 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.

3.5. Postoupení práv a převzetí závazků

V případě změny vlastnictví objektu (zřízení objektu), do něhož je dodávána tepelná energie, zavazuje se kupující převést závazky z této kupní smlouvy na nabyvatele objektu nebo zajistit přechod závazků z této smlouvy. 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.

4. Nájemní smlouva

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

4.1. Smluvní strany

Nájemce: Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534

Pronajímatel: Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno, IČO: 29237751

4.2. 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.

4.3. Účel nájmu

Rekonstrukce a provozování technologie výměňkové stanice za účelem dodávky tepelné energie pronajímateli.

4.4. 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.

4.5. Nájemné

Nájemné ve výši 1,- Kč bez DPH/rok.

4.6. Práva a povinnosti nájemce

4.6.1. Provést vlastním nákladem technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku spočívající ve zhodnocení technologie výměňkové stanice.

4.6.2. Odpisovat výše uvedené technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku po dobu 15 let.

4.6.3. 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.

4.6.4. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez písemného souhlasu majitele.

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

4.7. Práva a povinnosti pronajímatele

4.7.1. Pronajímatel umožní nájemci vstup k předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemní smlouvy.

4.7.2. Pronajímatel souhlasí s použitím energetického zařízení k účelům vymezeným v ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění.

4.7.3. Pronajímatel souhlasí s úhradou investičních nákladů na výstavbu VS (předmětu nájmu) nájemcem, zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje

spojené s tímto zhodnocením, souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem dle § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů v platném znění a souhlasí se zařazením technologie do příslušné odpisové skupiny v souladu s ustanoveními Pokynu GŘŘ D-22, č. j. 5606/15/7100-10.

- 4.7.4. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu na dobu určitou, a to z jakéhokoli důvodu, uhradit nájemci zůstatkovou cenu investice (ZCI), tj. dosud neodepsanou část nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, vypočtenou podle vzorce:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SDN)}{180}$$

ZCI	Zůstatková cena investice (Kč)
CI	Cena investice (Kč)
180	Počet měsíců za 15 let
SDN	Skutečná doba nájmu (měsíce)

- 4.7.5. V případě změny vlastnických vztahů se pronajímatel zavazuje uvést ve smlouvě o převodu vlastnictví objektu závazky vyplývající z nájemního vztahu, které přecházejí na nabyvatele vstupujícího do práv a povinností pronajímatele.

- 4.7.6. 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

IV. POSTUP PŘI PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků v čl. III 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. Pro splnění závazků sjednaných v čl. III, části C této smlouvy:
 - 2.1. Teplárny Brno vyzvou Zákazníka k uzavření Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie pro odběrné místo Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno, minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky. Společně s touto výzvou Teplárny Brno předloží Zákazníkovi návrh Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie. 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 odběrné místo Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno, lze uzavřít nejdříve po uzavření Nájemní smlouvy na VS v objektu Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno.
 - 2.2. Teplárny Brno vyzvou Zákazníka k uzavření Nájemní smlouvy na VS v objektu Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno, alespoň 20 dnů před datem plánovaného předání předmětu nájmu. Společně s touto výzvou Teplárny Brno předloží Zákazníkovi návrh Nájemní smlouvy. Nájemní smlouvu na VS v objektu Společenství vlastníků Štěpánská 10, 12, Brno, se smluvní strany zavazují uzavřít nejpozději do 30 dnů po dokončení rekonstrukce VS.
3. Dojde-li v průběhu přípravy nebo realizace předmětné investice k odstoupení jedné ze smluvních stran od sledovaného záměru uvedeného v čl. II této smlouvy, je smluvní strana, která z důvodu na své straně zmaří realizaci, naplnění účelu investice či uzavření budoucí Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie a Nájemní smlouvy, povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, které ji vzniknou jak z důvodů změn v přípravě a realizaci investice, tak i z důvodů neuzavření

budoucích smluv. Účelně vynaloženými náklady vzniklými smluvní straně z důvodů změn v přípravě a realizaci investic, nebo z důvodů neuzavření budoucích 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.

4. Pro splnění závazků sjednaných v čl. III, části C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrhy budoucích smluv ve sjednaném termínu. V případě, že Zákazník na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie nebo budoucí Nájemní smlouvu 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 budoucí smlouvy. V případě že Teplárny Brno neuzavrou budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie nebo budoucí Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Zákazník oprávněn požadovat, aby obsah smluv určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy porušením závazků uzavřít tyto budoucí smlouvy.

V. DOBA TRVÁNÍ

1. Tato smlouva je platná za podmínek vymezených touto smlouvou do doby, než budou jednotlivé přijaté závazky splněny.
2. Závazek uzavřít budoucí smlouvy dle této smlouvy zaniká, jestliže se okolnosti, ze kterých obě smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy, změnily podstatným způsobem do té míry, že nelze rozumně požadovat, aby byl závazek splněn. Tato změna musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně. Na základě takového oznámení jsou poté smluvní strany oprávněny od této smlouvy odstoupit. Důvody zániku závazků z této smlouvy budou popsány v písemném záznamu, podepsaném oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Strany jsou z důvodu nastalé situace povinny vyrovnat své vzájemné oprávněné pohledávky vzniklé při plnění této smlouvy. Neoznámí-li smluvní strana změnu okolností bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně, nahradí ji škodu z toho vzniklou.
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 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, 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 i 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., 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 a každé vyhotovení má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy.

V Brně dne

Za Teplárny Brno:

V Brně dne

Za Zákazníka:

Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

Ivan Zahradníček
předseda výboru

Ing. Ludmila Majerová
místopředseda výboru