

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/25/1132**

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. REZIDENCE FRYČAJOVA s.r.o.

Sídlo: Cejl 926/30, Zábrdovice, 602 00 Brno
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 119074
IČO: 09445587
DIČ: CZ09445587
ID datové schránky: suhrip
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 12389252/0800
Zastoupení: Romanem Šebelou, jednatelem
a Ing. Vojtěchem Stehнем, jednatelem
(dále jen „**Investor**“ nebo „**prodávající**“)

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

II. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Proávající je investorem nové výstavby objektu BD Fryčajova 3, Brno (dále jen „**BD**“). V BD bude umístěna plynová kotelna (dále jen „**PK**“), kterou vybuduje na svoje náklady prodávající.
2. Za účelem zajištění dodávky tepelné energie do odběrného místa BD 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 základní MaR, kterou prodávající vybuduje na vlastní náklady v BD.
2. Součástí převodu je i předání dokumentace skutečného provedení strojní a základní MaR technologie a dokladů potřebných pro provoz PK. Proávající 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 řádně zkolaudována.

IV. KUPNÍ CENA

1. Kupní cena za PK dle čl. III této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši **500.000, - Kč (slovy: pětsettisíc 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 kupujícímu minimálně 3 týdny před požadovaným termínem předání PK. Při předání PK do vlastnictví TB, a.s. bude současně předaná kompletní dokumentace a doklady od instalované technologie PK. Bez dokumentace není možné zdroj převzít do vlastnictví a provozovat.
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, kde bude umístěna technologie PK budovaná, nebude umístěna žádná jiná technologie objektu vyjma technologie PK, v místnosti bude provedena vodorovná a svislá hydroizolace do výšky 1,5 m, 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 kupujícího (přidělený projektový manažer) bude prokazatelně vyzván nejpozději tři (3) pracovní dny předem ke kontrole provedených prací prodávajícího na požadovaných úpravách (přípravy místnosti, kde bude umístěna technologie PK), které budou v dalším pracovním postupu zakryty nebo se stanou nepřístupnými. Požadavek na úpravu nebo opravu provedených prací je zástupce kupujícího povinen sdělit prodávajícímu bez zbytečného odkladu po provedení kontroly a prodávající je povinen úpravu nebo opravu zajistit dle dohody s kupujícím. Pokud prodávající poruší některou z povinností uvedených v tomto odstavci a dodatečnou kontrolu provedených prací nelze provést z důvodu zakrytí nebo znemožnění přístupu, prodávající odpovídá za jakoukoli újmu (jak skutečnou škodu, tak i ušlý zisk), která kupujícímu vznikne v důsledku vadného provedení těchto prací nebo v důsledku provedení prací neodpovídajících podmínkám kupujícího dle této smlouvy. Záznam o provedení kontroly zástupcem kupujícího vč. požadavků na úpravu nebo opravu, případně nesplnění povinnosti prodávajícího dle tohoto odstavce, bude zapsán ve stavebním deníku nebo ve formě samostatného zápisu.

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.
7. Prodávající zřídí pro provozování PK samostatné fakturační odběrné místo pro odběr elektrické energie s hlavním jističem. Při předání PK si sepiší 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: REZIDENCE FRYČAJOVA s.r.o., IČO: 09445587

1.2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: BD Fryčajova 3
Tepelný výkon instalovaný: 0,070 MW
Tepelný výkon smluvní: 0,022 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: 150 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.

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. 11. 2025 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energií 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.

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:

REZIDENCE FRYČAJOVA s.r.o., IČO: 09445587

2.2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti je vlastníkem objektu BD stojícího na pozemcích p. č. 63/1, 63/3 a 64/2 k. ú. Obřany.

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 kotelna (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 kotelna – není součástí nemovitosti, plynová kotelna je spojena s nemovitostí. Upevněné zařízení – plynová kotelna 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 BD. Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti.

Služebnost se zřizuje jako právo věčné, 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, zasláné 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 BD, 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
ve věcech provozních: 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:

V Brně dne.

Za Teplárny Brno, a.s.

Za Investora

.....
Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel.....
Roman Šebela
jednatel.....
Ing. Vojtěch Stehno
jednatel

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

1. Protokol o tlakových, těsnostních a dilatačních zkouškách
2. Kalibrační list použitého tlakoměru
3. Protokol o proplachu potrubí a vyčištění filtrů
4. Protokol o kontrole průtočnosti podlahových vpustí
5. Výchozí revize elektrických zařízení a výchozí revize přívodního elektrického kabelu
6. Protokol o stanovení vnějších vlivů
7. Prohlášení o shodě na výrobky elektro a MaR
8. Protokol o kusové zkoušce rozvaděče
9. Protokol o přezkoušení havarijních stavů
10. Protokol o zkouškách obvodů MaR
11. Výchozí revize plynového zařízení
12. Protokol o zkoušce a spuštění plynových spotřebičů
13. Protokol o seřízení a nastavení plynových spotřebičů – kotel s integrovaným hořákem,
14. Protokol o vpuštění plynu (GasNet)
15. Osvědčení BAP, regulátoru tlaku plynu (dimenze, výrobní číslo, nastavení čidel)
16. Dokumentace od výrobce instalovaných kotlů (návod, pokyny)
17. Revizní knihy plynových spotřebičů (obsahující veškeré předepsané doklady), zapečetěné
18. Revizní zpráva spalinové cesty
19. Protokol o zaškolení obsluhy k provozu
20. Protokol o instalaci, kalibraci a přezkoušení funkčnosti detektorů plynů
21. 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)
22. Osvědčení o úpravě vody pro doplňování do systému, návod k použití
23. Protokol o postupu plnění topné soustavy a rozbor topné vody
24. Protokol o montáži vodoměru SV (adresa, výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
25. Prohlášení o shodě vodoměru SV, ověření měřidla
26. Protokol o montáži elektroměru (výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
27. Protokol o montáži plynoměru (výrobní číslo, datum montáže, výchozí stav)
28. Výchozí revize TNS, první provozní revize TNS
29. Pasporty tlakových nádob s uvedením nastaveného plnicího přetlaku
30. Protokol o montáži, seřízení a přezkoušení otevíracího přetlaku pojistných ventilů (dimenze, výrobní číslo, přezkoušen pro otevírací přetlak)
31. Protokol o měření hlučnosti z provozu zdroje s vyhovujícím výsledkem
32. Protokol o autorizovaném měření emisí s vyhovujícím výsledkem
33. Prohlášení o použití předepsaných požárně-odolných materiálů
34. Další protokoly a doklady osvědčující použité materiály a komponenty
35. Dokumentace skutečného provedení stavby
36. Návrh místního provozního řádu, obsahující veškeré náležitosti dle platné legislativy (včetně návodů k instalovanému zařízení)
37. Odborná technická prohlídka dle vyhlášky č. 91/1993 Sb.
38. Protokol o provedení topné zkoušky - pokud je řízení technologie odlišné od standardu Tepláren Brno, ve zprávě topné zkoušky bude stručně popsána funkce
39. Požárně bezpečnostní řešení - musí být součástí PD skutečného provedení stavby
40. Protokol o zkoušce a funkčnosti hasicích přístrojů – nově dodané
41. Kolaudační rozhodnutí – u nových developerských projektů

Poznámka:

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

Požadavky objednatele před zprovozněním díla:

- technologie bude označena informačními štítky na potrubí a armaturách
- technologie a plynoměrná skříňka budou označeny informačními a bezpečnostními tabulkami (úraz elektrickým proudem, popálení a opaření, otrava oxidem uhelnatým atd.)
- komíny a kouřovody budou označeny předepsanými identifikačními štítky
- rozvaděč bude obsahovat schéma rozvaděče
- rozvaděč bude obsahovat manuál k ovládacímu panelu
- rozvaděč bude obsahovat popisy jističů a pojistek
- průchodky v rozvaděči budou opatřeny záslepkami