

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy a dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky pro Bytový dům Bratislavská 40, Brno

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

Číslo smlouvy Tepláren Brno: **O/26/042**

Číslo smlouvy Investora: **MCBS/2026/0045949/ZITK**


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. Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Sídlo: Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
ID datové schránky: qykbwe7
Zastoupení: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou
Pověření: 

(dále jen „Investor“)

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

II. PREAMBULE


Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii formou primárního připojení do rekonstruovaného objektu Bratislavská 40, Brno (dále jen „Bratislavská 40“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro Bratislavskou 40 novou horkovodní přípojku. Dodávka tepelné energie formou primárního připojení je měřena na výstupu z primární sítě a budovaná horkovodní přípojka je zakončena uzávěrem za obvodovou zdí v objektu Bratislavská 40, kde bude připravena na budoucí připojení tepelného zařízení, budovaného investorem. Součástí bude i posílení stávající HV přípojky pro BD Bratislavská 36a, na který bude horkovodní přípojka pro BD Bratislavská 40 napojena. 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 pro objekt Bratislavská 40. Součástí bude i posílení stávající HV přípojky pro BD Bratislavská 36a, na který bude horkovodní přípojka pro BD Bratislavská 40 napojena.
2. V rámci tohoto záměru se Teplárny Brno zavazují:
 - 2.1. povolit, zrealizovat a zprovoznit „SO Horkovodní přípojka“ pro objekt Bratislavská 40 v termínu stanoveném Investorem, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 12 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu.
 - 2.2. zajistit na své náklady zpracování povolovací a 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. dodávat tepelnou energii pro objekt Bratislavská 40 za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla, jejíž hlavní náležitosti jsou uvedeny níže. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.
 - 2.5. vysadit horkovodní přípojku z hlavního řádu do objektu Bratislavská 40, kde bude přípojka dovedena do místnosti domovní předávací stanice (dále jen „DPS“) určené dle projektové dokumentace a zde připravena k napojení budoucí technologie, kterou buduje Investor.
3. Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Investora.

B. Závazky Investora

1. písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO Horkovodní přípojka“ pro objekt Bratislavská 40, a to minimálně 12 měsíců před termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení požadovaných 12 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.
2. vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky, tj.
 - 2.1. 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.
 - 2.2. připraveným staveništěm pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby.
3. v případě zcizení objektu Bratislavská 40 převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
4. předložit realizační projektovou dokumentaci domovní předávací stanice (DPS) Teplárnám Brno k odsouhlasení před započítáním vlastní realizace DPS v dostatečném předstihu na Oddělení rozvoje sítí,


C. Společné přijaté závazky

1. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka pro objekt Bratislavská 40 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.

2. Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování horkovodní přípojky je 2.800.000,- Kč bez DPH. Předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru.
3. Smluvní strany se dohodly, že Teplárny Brno zajistí na své náklady vybudování a provozování horkovodní přípojky pro objekt Bratislavská 40.
4. 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 (připojení odběrného místa ke stávající smlouvě)
 - Smlouvu o zřízení služebnosti

5. **Kupní smlouva na odběr formou primární dodávky tepelné energie** bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

5.1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534
Kupující: Statutární město Brno, městská část Brno-střed,
IČ: 44992785

5.2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Bytový dům Bratislavská 40
Instalovaný tepelný výkon: [redacted] MW
Smluvní tepelný výkon: [redacted] MW
Předpokládaný roční odběr tepla: [redacted] GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 8 měsíců před zahájením odběru.
Dodávané médium: horká voda
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty, zima: 100/60 °C reg., léto: 70/50 °C

5.3. Doba trvání smlouvy

Doba určitá 15 let, po uplynutí sjednané doby 15 let dojde automaticky ke změně trvání kupní smlouvy na dobu neurčitou a výpovědní dobou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

5.4. 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. 1. 2026 ve výši:

dvousložková cena tepla

platba za odebranou tepelnou energii [redacted] Kč/GJ

stálá měsíční platba v Kč (bez DPH) [redacted] Kč/MW/měsíčně

Cena je uvedena bez DPH.

Jednosložková cena tepla (přepočet) uvedena bez DPH ██████████ Kč/GJ

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.

5.5. 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.

6. 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:

6.1. Smluvní strany

Oprávněný ze služebnosti:	Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534
Povinný ze služebnosti:	Statutární město Brno, městská část Brno-střed, IČ: 44992785

6.2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka pozemku p. č. 769 k.ú. Zábrdovice, Město Brno, obec Brno, okres Brno, jehož součástí je budova č.p. 226, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování horkovodního rozvodu na výše uvedeném pozemku.

Rozsah služebnosti bude vyznačen v situačním plánu, který nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

6.3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

6.4. Finanční náhrada za zřízení služebnosti

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

6.5. Vznik služebnosti

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Horkovodní přípojka“ pro vlastníka Statutární město Brno, městská část Brno-střed, IČO: 44992785, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Horkovodní přípojka“ 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 objektu Bratislavská 40, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti s Investorem, 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, změnilo 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

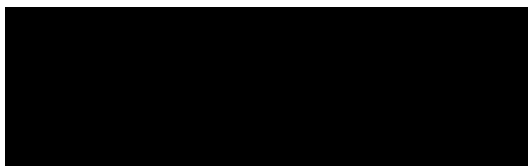
1. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění závazků z této smlouvy:
 - sobě mohou vzájemně poskytnout informace, které budou považovány za důvěrné (dále jen „**důvěrné informace**“), mohou jejich zaměstnanci získat vědomou činností druhé strany nebo i jejím opomenutím přístup k důvěrným informacím druhé strany. Platí to pouze pro informace, která smluvní strana zřetelně označí za „důvěrné“.
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

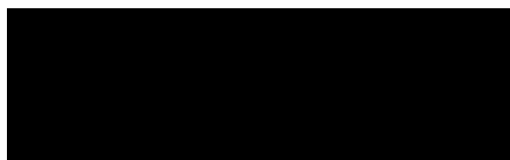
1. Veškerá komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob, a to osob jednajících za statutární orgán nebo osob pověřených k zastupování.
2. Osoby pověřené k zastupování jsou:

za Teplárny Brno:

ve věcech obchodních:



ve věcech technických:



za Investora:

ve věcech obchodních a technických:



VIII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

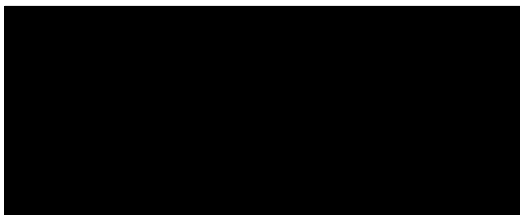
1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a dalšími příslušnými obecně závaznými předpisy.
2. Smlouvu lze měnit či jinak doplňovat jen oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.
3. Smlouva je uzavřena dnem jejího 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:

