

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy a dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, vybudování nové horkovodní přípojky pro Polyfunkční soubor Rybářka, objekt A, Brno

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

Číslo smlouvy Tepláren Brno: O/26/211

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
Zastoupení: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem

(dále jen „Teplárny Brno“)

2. IMPERA solution s.r.o.

Sídlo: Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 106056
IČO: 07082886
DIČ: CZ07082886
Zastoupení: Ing. Jaromírem Benešem, jednatelem

(dále jen „Investor“)

3. RAYO s.r.o.

Sídlo: V parku 2308/8, Chodov, 148 00 Praha 4
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 145072
IČO: 28486021
DIČ: CZ28486021
Zastoupení: Ivo Sedlákem, jednatelem

(dále jen „Budoucí odběratel“)

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

II. PREAMBULE

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného domu „RYBÁŘKA, POLYFUNKČNÍ SOUBOR – dům A, ulice Rybářská v Brně“ (dále jen „PS Rybářka, objekt A“) a na své náklady vybudovat a provozovat pro PS Rybářka, objekt A, novou horkovodní přípojku. Pro naplnění sledovaného záměru, za podmínky všestranně výhodného obchodního vztahu, a při reálných možnostech sjednat v předstihu podmínky přípravy realizace akce, budoucí podmínky provozování a dodávky odběru tepelné energie, uzavírají smluvní strany tuto smlouvu.

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

A. Závazky Tepláren Brno

1. Teplárny Brno se zavazují na své náklady vybudovat, zprovoznit a zkolaudovat novou horkovodní přípojku pro PS Rybářka, objekt A (obsahující sekce A, B, C, D, E a F). Stavba horkovodní přípojky bude realizována na základě povolení stavebního záměru, které zajistí Investor.

2. V rámci záměru dle odstavce výše se Teplárny Brno zavazují:
 - 2.1. převzít od Investora závazky stavebníka (v tomto případě je stavebníkem Investor IMPERA solution, s.r.o.), zrealizovat a zprovoznit „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka pro PS Rybářka, objekt A, v termínu stanoveném Investorem, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 9 měsíců před požadovaným termínem uvedení SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka pro PS Rybářka, objekt A, do provozu, s ohledem na klimatické podmínky a za podmínky předání 1 paré projektové dokumentace v písemné podobě a 1x na CD pro povolovací řízení stavby, včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka pro PS Rybářka, objekt A, nejpozději 9 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu. Smluvní strany přitom berou na vědomí, že horkovodní přípojka nemůže být dokončena a zprovozněna dříve, než bude dokončena přeložka horkovodu. Přeložka horkovodu bude řešena odděleně od této smlouvy, a to samostatnou Smlouvou o přeložce. V případě prodlení s dokončením přeložky horkovodu se termín uvedení horkovodní přípojky do provozu adekvátně posouvá.
 - 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. dodávat tepelnou energii pro PS Rybářka, objekt A 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 odbočkou do PS Rybářka, objekt A, 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 Budoucí odběratel.
 - 2.6. postupovat při realizaci výše uvedených činností tak, aby Investorovi nevznikala v důsledku těchto činností žádná škoda, v opačném případě se Teplárny zavazují zajistit nápravu do původního stavu či nahradit Investorovi vzniklou škodu.
3. Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Investora a Budoucího odběratele.

B. Závazky Investora

1. Písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka pro PS Rybářka, objekt A, a to minimálně 9 měsíců před termínem uvedení horkovodní přípojky do provozu. V případě nedodržení požadovaných 9 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.
2. Zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 1 paré projektové dokumentace pro stavební povolení v písemné podobě a 1x na CD pro „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ pro PS Rybářka, objekt A, a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat povolení stavebního záměru nejpozději 9 měsíců před požadovaným realizačním termínem uvedení „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ do provozu.
3. Vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky, tj.
 - 3.1. předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení horkovodní přípojky do provozu, při nedodržení této lhůty se termín uvedení do provozu adekvátně posouvá.
 - 3.2. připraveným staveništěm pro „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby.

4. V případě zcizení budovaného PS Rybářka, objekt A převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
5. Předložit realizační projektovou dokumentaci domovní předávací stanice (DPS) Teplárnám Brno k odsouhlasení před započítáním vlastní realizace DPS v dostatečném předstihu, tj. minimálně 3 měsíce před započítáním realizace DPS, na Oddělení rozvoje sítí, 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 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka“ pro PS Rybářka, objekt A. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka pro PS Rybářka, objekt A 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 600 000,- 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 nové horkovodní přípojky pro PS Rybářka, objekt A.
 4. Teplárny Brno a Budoucí odběratel 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)
 5. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno uzavřít za níže uvedených podmínek následující:
 - Smlouvu o zřízení služebnosti
4. **Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie** bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

4.1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a.s., IČO: 46347534
Kupující: RAYO s.r.o., IČO: 28486021

4.2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Polyfunkční soubor Rybářka, objekt A
Tepelný výkon rezervovaný: 1,0 MW (bude upřesněno po vypracování realizační PD)
Tepelný výkon smluvní: 0,4 MW (bude upřesněno po vypracování realizační PD)
Předpokládaný roční odběr tepla: 3000 GJ/rok
Uvedená předpokládaná hodnota odběru tepelné energie má výhradně informativní charakter a neslouží jako závazek investora k budoucímu odběru uvedeného množství. Tato hodnota nepředstavuje smluvní závazek a nemůže být vykládána jako garance nebo povinnost investora k odběru konkrétního objemu tepelné energie v budoucnu.
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 9 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,

4.3. 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.

4.4. 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:

platba za odebranou tepelnou energii

870,00 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.

4.5. Uzavření 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.

4.6. Postoupení práv a převzetí závazků

Budoucí odběratel je provozovatelem tepelného hospodářství pro objekt PS Rybářka, objekt A. V případě změny provozovatele tepelného hospodářství objektu, do něhož je dodávána tepelná energie, zavazuje se kupující převést závazky z této smlouvy na nového provozovatele tepelného hospodářství objektu, případně na vlastníka objektu. 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.

5. 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:

5.1. Smluvní strany

Oprávněný ze služebnosti: Teplárny Brno, a.s., IČ: 46347534

Povinný ze služebnosti: IMPERA solution s.r.o., IČ: 07082886

5.2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti jako subjekt vykonávající práva vlastníka pozemků p. č. 900/7, 901/1 a 901/2 k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno, případně pozemků z těchto pozemků oddělených, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování horkovodního rozvodu na výše uvedeném pozemku.

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

5.3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

5.4. Finanční úhrada za zřízení služebnosti

Služebnost se zřizuje za náhradu jednorázové úhrady ve výši 1.000,- Kč bez DPH.

5.5. Vznik služebnosti

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část horkovodní přípojka, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO 501 Přeložka a přípojka horkovodu“ – část 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 sídla povinného ze služebnosti, zaslané oprávněným ze služebnosti nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka PS Rybářka, objekt A, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti s povinným ze služebnosti, zavazuje povinný ze služebnosti 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, povinna uhradit dotčené smluvní straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, které ji 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 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 některá 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 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 Budoucí odběratel na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie 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 dotčená smluvní strana oprávněna 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 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 všem smluvním stranám. V takovém případě jsou strany oprávněny od této smlouvy odstoupit. Důvody zániku závazků z této smlouvy budou popsány v písemném záznamu, podepsaném oprávněnými zástupci všech smluvních stran. Strany jsou povinny vyrovnat své vzájemné oprávněné pohledávky vzniklé z důvodu nastalé situace. Neoznámí-li jedna smluvní strana ostatním smluvním stranám změnu okolností bez zbytečného odkladu, nahradí smluvním stranám 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 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 jiné smluvní strany, zavazuje se vyvinout pro zachování jejich důvěrnosti a pro jejich ochranu stejné úsilí, jako by se jednalo o její vlastní důvěrné informace. Smluvní strany se zavazují nepoužít důvěrné informace jiné smluvní 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 Investora:

ve věcech obchodních a technických: xxx
xxx

za Budoucího odběratele:

ve věcech obchodních: xxx
ve věcech 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. Investor je oprávněn postoupit tuto smlouvu na jakoukoli společnost ze skupiny „IMPERA“, a to bez souhlasu ostatních smluvních stran. Takové postoupení bude účinné okamžikem, kdy ho Investor oznámí ostatním smluvním stranám.
3. Smlouvu lze měnit či jinak doplňovat jen všestranně odsouhlasenými písemnými dodatky.
4. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v Registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb.

5. 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.
6. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, každý s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
7. Součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 - situační náčrtek přeložky horkovodu

V Brně dne

Za Teplárny Brno:

V _____ dne

Za Investora:

Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

Ing. Jaromír Beneš
jednatel

V _____ dne

Za Budoucího odběratele:

Ivo Sedlák
jednatel