

## MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

uzavřené níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

### 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: 463 47 534  
DIČ: CZ46347534  
Zastoupená: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem

(dále jen „**TB**“)

a

### Hutcham Real, s.r.o.

Sídlo: Pontassievská 944/10, 669 02 Znojmo  
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 148753  
IČO: 08082065  
DIČ: CZ08082065  
Zastoupená: Otou Kohoutkem, jednatelem B  
a Ing. Ladislavem Fňoukou, jednatelem B

(dále jen „**Partner**“)

(TB a Partner společně jen jako „**Strany**“ nebo jednotlivě jako „**Strana**“)

### Preambule

Vzhledem k tomu, že:

- (A) TB jsou na území statutárního města Brna (dále jen „**SMB**“), které je jejich jediným akcionářem, nejvýznamnějším dodavatelem tepla z diverzifikovaných nízkoemisních zdrojů, přičemž realizují také dodávky chladu, elektřiny a plynu a současně jsou poskytovatelem dalších služeb souvisejících s dodávkami uvedených energií, které spočívají zejména v:
- i. návrhu, zřízení a provozování rozvodných tepelných zařízení, výměňkových stanic a souvisejících zařízení (tepelných přípojek, podpěrných bodů aj.);
  - ii. návrhu, realizaci a provozování technologie chlazení;
  - iii. návrhu, realizaci a provozování lokálních distribučních soustav;
  - iv. návrhu a instalace nabíjecí infrastruktury pro účely e-mobility pro rezidenty i veřejnost;
  - v. konzultacích při přípravě návrhu energetického řešení budov s cílem dosažení maximalizace jejich energetické účinnosti (tj. realizaci co nejvyšších energetických úspor a snížení energetické náročnosti), a to mimo jiné pro účely dosažení certifikací udržitelnosti a energetické náročnosti budov (např. LEED, BREEAM);

- vi. zajištění komplexního energetického managementu;
- vii. podpoře při realizaci a zajištění odborného servisu a havarijních služeb;

(B) TB mají zájem nadále rozšiřovat své komplexní portfolio dodávek a služeb, díky kterému jsou schopny a připraveny uspokojovat individualizované potřeby svých zákazníků a obchodních partnerů a nabízet jim díky komplexnímu energetickému řešení ekonomicky výhodné ceny, tak, aby naplnily svůj cíl rozšíření spolupráce se soukromým sektorem a současně i cíle SMB vytyčené v Aktualizaci Územní energetické koncepci statutárního města Brna na roky 2024 – 2028 (dále jen „**ÚEK**“);

(C) Partner připravuje k realizaci níže uvedené stavební záměry:

#	Název projektu	Dotčená městská část
1.	Bytový komplex Skořepka-Vlhká	MČ Brno-střed
2.		
3.		
5.		

(každý samostatně dále jen „**Projekt**“);

(D) Partner má zájem o nabídku komplexního energetického řešení Projektu pokrývající co nejširší rozsah jeho potřeb a zajistit pro Projekt stabilní, nízkemisní, nezávislé, udržitelné a cenově výhodné dodávky energií a je si vědom benefitů, které může spolupráce s TB v těchto směrech přinést, a tím také přispět k cílům ÚEK;

se Strany dohody na uzavření tohoto Memoranda.

## 1. Účel a předmět Memoranda

1.1. Účelem Memoranda je vyjádření vzájemné vůle spolupracovat podle Memoranda tak, aby již od zahájení předprojektové a projektové fáze Projektu, následně v průběhu jeho realizace až do fáze zahájení provozu Projektu bylo zajištěno jeho optimální energetické řešení, které mohou TB nabídnout z pozice nejvýznamnějšího regionálního dodavatele tepla, který je Partnerovi schopen zajistit nabídku komplexní dodávky energií a současně koordinaci, odborné řešení a podporu všech energetických činností a aspektů Projektu, které mohou v průběhu jeho jednotlivých fází vyvstat a o které bude mít Partner zájem.

1.2. Uzavřením Memoranda proto Strany vyjadřují ochotu k navázání a rozvoji vzájemné spolupráce zejména v oblasti přípravy, realizace a následného provozu Projektu, a to konkrétně:

- i. na straně TB spočívající v následujících činnostech:
  - a) **Analýza Projektu** – provedení detailní analýzy Projektu a potřeb Partnera včetně nezávazných konzultací a doporučení řešení,
  - b) **Návrh energetického balíčku** – návrh komplexního energetického balíčku na klíč dle individuálních potřeb Partnera v rámci Projektu,
  - c) **Financování infrastruktury** – zajištění financování síťové infrastruktury i instalovaných technologií ve prospěch Projektu,

- d) **Začlenění do energetické infrastruktury** – začlenění navrženého energetického řešení do elektroenergetické a teplárenské infrastruktury TB,
  - e) **Zajištění servisní podpory** – poskytování podpory při realizaci a zajištění odborného servisu a havarijní služby při provozu Projektu;
- ii. na straně **Partnera** spočívající v následujících činnostech:
- a) **Poskytování informací a podkladů** – průběžné poskytování informací, podkladů a součinnosti potřebných pro provedení detailní energetické analýzy Projektu ze strany TB, a to zejména technických, provozních, energetických a časových podkladů,
  - b) **Umožnění přístupu** – umožnění přístupu k dotčeným objektům, zařízením a technologiím Projektu, jsou-li již takové, v rozsahu nezbytném pro zpracování návrhu energetického řešení, a to za podmínek předem dohodnutých s TB,
  - c) **Aktivní spolupráce** – aktivní spolupráce při specifikaci požadavků na energetické řešení Projektu, včetně sdělení očekávaných parametrů, priorit a provozních omezení, jsou-li Partnerovi známa,
  - d) **Podpora při jednání s dotčenými subjekty** – poskytnutí součinnosti při jednáních s příslušnými orgány veřejné správy, případně dalšími dotčenými subjekty, je-li taková součinnost nezbytná pro začlenění energetického řešení do elektroenergetické a teplárenské infrastruktury TB,
  - e) **Aktivní rozhodování** – včasné rozhodování o navrhovaných variantách řešení a poskytování stanovisek k předloženým návrhům, a to v přiměřených lhůtách.
- 1.3. Strany tímto deklarují svůj úmysl poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k dosažení společných cílů, stejně jako veškeré potřebné informace s tím související.
- 1.4. Strany se zavazují dodržovat níže uvedené zásady spolupráce:
- a) Strany budou při plnění Memoranda postupovat v dobré víře, aby byl naplněn jeho účel a došlo k zahájení faktické spolupráce (tj. vybudování energetické infrastruktury včetně zahájení dodávek a poskytování konkrétních služeb) a v tomto směru budou činit veškerá jednání směřující k plnění účelu Memoranda dle své nejlepší vůle a na základě svých odborných znalostí a zkušeností;
  - b) Strany se budou vzájemně informovat o všech významných skutečnostech souvisejících s účelem Memoranda;
  - c) Strany předpokládají, že vzájemná spolupráce bude v budoucnu stvrzena a konkretizována navazujícími smlouvami, které budou reflektovat aktuální stav a/nebo potřebu další spolupráce a požadavků příslušných orgánů či jiných subjektů.

## 2. Mechanismus spolupráce a Bonus za projektovou přípravu

- 2.1. Uzavřením Memoranda se **TB zavazuje nabídnout Partnerovi komplexní řešení energetických otázek** Projektu, a to od úvodní fáze předprojektové přípravy Projektu přes jeho realizaci až po jeho provozování, díky čemuž budou TB zapojeny do přípravy energetického řešení Projektu. V návaznosti na zapojení TB do jednotlivých fází Projektu vznikne za podmínek dle odst. 2.2. Memoranda Partnerovi **nárok na zaplacení jednorázového bonusu za předprojektovou**

**přípravu** (dále jen „**Bonus**“) ze strany TB. Účelem Bonusu je pokrytí části nákladů Partnera za předprojektovou přípravu.

2.2. **Nárok Partnera na zaplacení Bonusu** ve vztahu k Projektu **vznikne, pokud Partner** na základě předchozí spolupráce s TB dle Memoranda **využije nabídku energetického řešení** ze strany TB, které bude spočívat v:

- a) zajištění dodávek **tepelné energie** ve vztahu k Projektu ze strany TB coby jejího výlučného (výhradního) dodavatele, **a současně**
- b) zajištění alespoň **dalších dvou (2) z níže uvedených dodávek či služeb** ve vztahu k Projektu ze strany TB, a to v níže uvedeném minimálním rozsahu:
  - (i) **chladu** z pozice výlučného (výhradního) dodavatele;
  - (ii) **elektřiny** z pozice výlučného (výhradního) dodavatele;
  - (iii) **plynu** z pozice výlučného (výhradního) dodavatele;
  - (iv) **lokální distribuční soustavy** z pozice výlučného (výhradního) dodavatele elektřiny, zhotovitele a/nebo provozovatele soustavy (dle dohody Stran založené na ekonomice daného řešení);
  - (v) **infrastruktury e-mobility pro rezidenty i veřejnost** z pozice výlučného (výhradního) dodavatele elektřiny, zhotovitele a provozovatele infrastruktury;
  - (vi) **komplexního energetického managementu** z pozice výlučného (výhradního) poskytovatele

(dále jen „**energetické řešení**“),

a s TB **uzavře navazující smlouvy o smlouvách budoucích** ve vztahu k jednotlivým dodávkám či službám TB (dle v dané době aktuálních vzorových smluvních podmínek TB), kterými bude optimální energetické řešení požadované ze strany Partnera mezi Stranami do budoucna zajištěno (dále společně jen „**Smlouvy**“ a každá samostatně dále jen „**Smlouva**“). **Nárok na zaplacení Bonusu vzniká uzavřením poslední ze Smluv** (tj. nejpozději v pořadí 3. Smlouvy mezi TB a Partnerem na výše uvedenou dodávku či službu dle tohoto článku Memoranda), kterou bude zajištěno pro Partnera jím požadované energetické řešení.

2.3. Výše Bonusu činí **80 Kč/m<sup>2</sup> vytápěné plochy** Projektu. Za vytápěnou plochu se pro účely Memoranda rozumí zejména obytné a komerční prostory. Do vytápěné plochy se pro účely Memoranda nezapočítávají sklepní prostory, garáže (parkovací stání), schodiště, technické místnosti apod.

2.4. TB se zavazují zaplatit Bonus ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování Bonusu na základě daňového dokladu (faktury) na adresu **faktury@teplarny.cz**, a to bezhotovostním převodem na účet Partnera uvedený na daňovém dokladu (faktuře). K vyúčtování Bonusu Partner připojí kopie Smluv a informace o vytápěné ploše Projektu.

2.5. Daňový doklad (faktura) musí obsahovat náležitosti dle platných a účinných právních předpisů, zejména daňového dokladu ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a obchodní listiny ve smyslu ust. § 435 občanského zákoníku.

- 2.6. TB jsou oprávněny ve lhůtě splatnosti vrátit s písemným zdůvodněním bez zaplacení daňový doklad (fakturu), který nebude mít náležitosti daňového dokladu (faktury), bude předložen předčasně, nebo nebude mít náležitosti či přílohy sjednané v Memorandu. V takovém případě běží nová lhůta splatnosti v délce třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení bezvadného daňového dokladu (faktury).
- 2.7. Strany shodně konstatují, že toto Memorandum nepředstavuje jakýkoli závazek Partnera uzavřít jakoukoli smlouvu. Partner si vyhrazuje právo ukončit kdykoliv vyjednávání o uzavření jakýchkoli smluv či dohod s TB bez nároku TB na jakoukoliv náhradu škody nebo jinou kompenzaci, což TB bere na vědomí a s čímž výslovně souhlasí.

### 3. Mlčenlivost

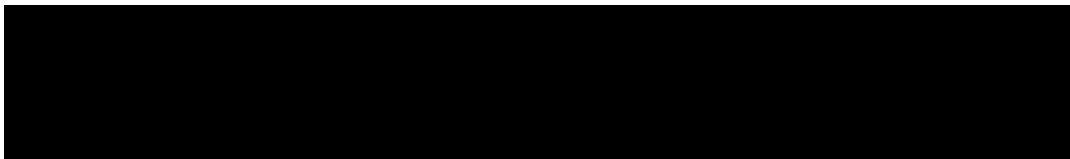
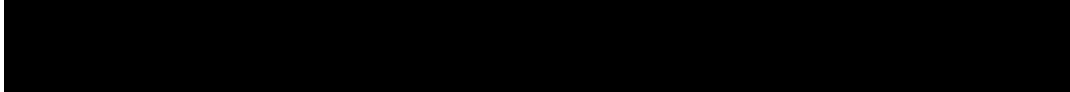
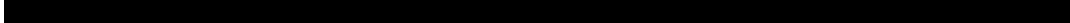
- 3.1. Strany berou na vědomí, že informace uvedené v tomto Memorandu, jakož i informace, které si Strany na základě Memoranda v budoucnu sdělí či předají v jakékoli podobě, mohou představovat důvěrné informace (dále jen „**Důvěrné informace**“). Každá ze Stran je oprávněna identifikovat, které informace poskytované druhé Straně představují Důvěrné informace, a ve vztahu k takovým informacím se Strany zavazují jednat v souladu s níže uvedenými pravidly.
- 3.2. Strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o Důvěrných informacích a Důvěrné informace používat pouze k realizaci činností v souladu s tímto Memorandem nebo na jeho základě. Povinnost zachovávat mlčenlivost znamená zejména povinnost zdržet se jakéhokoliv jednání, v jehož důsledku by Důvěrné informace byly sděleny nebo zpřístupněny třetí osobě nebo by byly využity v rozporu s jejich účelem pro vlastní potřeby nebo pro potřeby třetí osoby, případně by bylo umožněno třetí osobě jakékoliv využití těchto Důvěrných informací.
- 3.3. Strany jsou oprávněny předat Důvěrné informace třetí osobě pouze pro účely realizace kroků souladných s tímto Memorandem v nezbytně nutném rozsahu, a dále v případě, kdy jim povinnost poskytnout Důvěrné informace vyplývá ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo z pravomocného rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci. Každá Strana se zavazuje v takovém případě spolupracovat s druhou Stranou a učinit veškerá možná opatření nutná k ochraně zájmů druhé Strany, zejména informovat druhou Stranu o této povinnosti v předstihu (pokud je to možné), aby se proti tomuto mohla bránit.
- 3.4. Povinnost mlčenlivosti a zachování Důvěrných informací se nevztahuje na informace, které se staly obecně známými za předpokladu, že se tak nestalo v rozporu s tímto Memorandem, nebo o kterých tak stanoví zákon. Zpřístupnění je však možné vždy jen v nezbytném rozsahu.
- 3.5. Strany jsou oprávněny předat Důvěrné informace pouze (i) svým zaměstnancům, kteří je potřebují znát pro realizaci činností dle Memoranda, (ii) osobám s příslušnou Stranou propojeným, případně (iii) osobám smluvně či ze zákona zavázaných povinností mlčenlivosti, v rozsahu nezbytném pro zapojení dané osoby do procesu předvídaného tímto Memorandem, (iv) poskytovatelům financování, (v) svým právním, účetním a daňovým poradcům, jejichž služby jsou nutné pro řádnou realizaci Memoranda, (vi) či osobám smluvně zavázaným povinností mlčenlivosti k nezávislému zhodnocení a posouzení vhodnosti nabídky a řešení navržené či prosazované ze strany TB zejména z ekonomického, ekologického a stavebního hlediska. Strany plně odpovídají za porušení závazku mlčenlivosti ze strany osob s nimi propojených, svých

zaměstnanců, osob smluvně zavázaných povinností mlčenlivosti, poskytovatelů financování či svých právních, účetních a daňových poradců, jejichž služby jsou nutné pro řádnou realizaci Memoranda.

- 3.6. Strany jsou povinny přijmout opatření k ochraně Důvěrných informací. Strany mají povinnost zachovat mlčenlivost o Důvěrných informacích po celou dobu trvání Memoranda.

#### 4. Kontaktní osoby

- 4.1. Kontaktní osoby TB:

- a) 
- b) 
- c) 

- 4.2. Kontaktní osoby Partnera:

- a) 
- b) 

- 4.3. Změna kontaktních osob Stran nevyžaduje změnu Memoranda. Strana, o jejíhož zástupce se jedná, je však povinna takovou změnu bez zbytečného odkladu písemně sdělit druhé Straně.

#### 5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Memorandum je pro Strany nezávazné, s výjimkou čl. 2. a 3. Memoranda. Memorandum nepředstavuje smlouvu o smlouvě budoucí ani dohodu o uzavření budoucí smlouvy. Strany se zavazují pouze uskutečnit taková jednání, o nichž tak Memorandum výslovně stanoví. Předmětem Memoranda je výhradně písemné zachycení shody Stran jednat o možných způsobech vzájemné budoucí spolupráce v oblastech vymezených tímto Memorandem.
- 5.2. Strany výslovně prohlašují, že Memorandum se vztahuje výlučně k Projektu definovanému v odst. (C) Preambule Memoranda a nikoliv k jiným investičním záměrům či projektům Partnera. V případě, že Strany budou mít zájem rozšířit předmět Memoranda o další investiční záměr či projekt Partnera, uzavřou k Memorandu písemný dodatek v souladu s odst. 5.9 Memoranda.
- 5.3. Strany z důvodu charakteru Memoranda výslovně vylučují ustanovení občanského zákoníku o předšmluvní odpovědnosti (ust. § 1729 občanského zákoníku).
- 5.4. Ujednání Memoranda nepředstavuje změnu ani nahrazení jakékoli smluvní dokumentace mezi Stranami.
- 5.5. Žádné z ustanovení Memoranda ani chování Strany Memoranda nelze vykládat jako jakékoli omezení či vzdání se práv kterékoli ze Stran vyplývajících z existující smluvní dokumentace nebo právních předpisů.
- 5.6. Memorandum nabývá platnosti dnem jeho podpisu Stranami a účinnosti dnem jeho zveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Registr smluv**“ a „**zákon o registru smluv**“).

- 5.7. Strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti TB uveřejňovat uzavřené smlouvy prostřednictvím Registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv do třiceti (30) dnů ode dne jejich uzavření. Strany se dohodly, že Memorandum prostřednictvím Registru smluv uveřejní TB. Za uveřejnění Memoranda si nebudou Strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti Memoranda.
- 5.8. Memorandum a veškerá práva a povinnosti vznikající na jeho základě a ve spojitosti s ním se řídí právem České republiky.
- 5.9. Memorandum se uzavírá s platností a účinností na dobu neurčitou, s výjimkou čl. 2. Memoranda, které se sjednává na dobu pěti (5) let od jeho uzavření nebo do doby, než bude mezi Stranami uzavřena Smlouva. Kterákoliv ze Stran může Memorandum vypovědět, a to i bez udání důvodu a s účinností od okamžiku doručení písemné výpovědi druhé Straně.
- 5.10. Memorandum je možné měnit pouze písemnou dohodou obou Stran ve formě číslovaných a oprávněnými zástupci obou Stran podepsaných dodatků k tomuto Memorandu.
- 5.11. Pokud se kterákoliv ustanovení Memoranda ukáže být po jeho uzavření neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, pak tato skutečnost nebude mít za následek neplatnost, neúčinnost nebo nevykonatelnost ostatních ustanovení Memoranda. Strany se zavazují bez zbytečného odkladu na žádost druhé Strany nahradit takovéto neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení platným, účinným a vykonatelným ustanovením, jehož obsah bude co nejbližší odpovídat účelu neplatného, neúčinného nebo nevykonatelného ustanovení. Toto ustanovení se přiměřeně uplatní i v případě neplatnosti, neúčinnosti nebo nevykonatelnosti podstatné části Memoranda či Memoranda jako celku.
- 5.12. Veškeré náklady související s tímto Memorandem nese každá ze Stran sama.
- 5.13. Memorandum se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá Strana obdrží po jednom z nich.

V Brně dne

Za **Teplárny Brno, a.s.:**

---

Ing. Petr Fajmon, MBA  
generální ředitel

V Brně dne *27.*

Za **Hutcham Rea**

---

Ota Kohoutek  
jednatel B

---

Ing. Ladislav Fňouka  
jednatel B