

# SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

**dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, horkovodní přípojky a předávací stanice tepla pro Pavilon následné péče, Drobného 38, Brno**

**Číslo: O/17/579**

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

**Teplárny Brno, a.s.**

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno  
zastoupená: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, místopředsdou představenstva  
a generálním ředitelem  
Ing. Vlastimilem Sucháčkem, členem představenstva  
a obchodním ředitelem  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534

*(dále jen „Teplárny Brno“)*

a

**SENIOR CLASS, s.r.o.**

se sídlem: Drobného 307/38, 602 00 Brno  
zastoupená: Mgr. Veronikou Sedláčkovou, jednatelkou  
IČ: 05980224  
DIČ: CZ05980224  
společnost je zapsána ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka č. 99307

*(dále jen Investor)*

na základě které se výše uvedené smluvní strany, dohodly na podmínkách budoucí spolupráce takto:

## čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného Pavilonu následné péče (PNP), Drobného 38, Brno, vybudovat a provozovat pro PNP novou horkovodní přípojku a domovní předávací stanici (DPS). 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.

## čl. II Předmět smlouvy

### **A. Závazky Tepláren Brno:**

Teplárny Brno se zavazují na své náklady vybudovat novou „SO Horkovodní přípojka“ pro PNP, Drobného 38, Brno a realizovat výstavbu samostatné DPS pro objekt. Stavba přípojky a DPS bude realizována v souladu s projektovou dokumentací pro pravomocné stavební povolení a za podmínek protokolárně předaného pravomocného stavebního povolení vydaného stavebním úřadem ÚMČ Brno – sever.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od Investora závazky stavebníka, postavit, zprovoznit a zkolaudovat část stavby – „SO Horkovodní přípojka“ a domovní předávací stanici – tj. samostatnou DPS pro PNP, Drobného 38, Brno v termínu, který bude písemně Investorem Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení přípojky a DPS do provozu, 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 Horkovodní přípojka“ a DPS nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu. Předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa,
- zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PNP, Drobného 38, Brno,
- zajistit provozování přípojky a DPS, které budou trvale ve vlastnictví Teplárny Brno, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro PNP, Drobného 38, Brno za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději do 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Investora. Předběžně stanovený realizační termín se posouvá, pokud by od písemné výzvy k zahájení výstavby nebyla dodržena lhůta 6 měsíců a předáno pravomocné stavební povolení ve stanovené lhůtě, resp. předáno připravené staveniště 3 měsíce před požadovaným termínem dokončení.

### **B. Závazky Investora:**

- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky,
- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PNP, Drobného 38, Brno a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedením „SO Horkovodní přípojka“ a DPS do provozu,
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 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 Horkovodní přípojka“ a DPS nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu pro PNP, Drobného 38, Brno,
- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci „SO Horkovodní přípojka a DPS pro PNP, Drobného 38, Brno,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení „SO Horkovodní přípojka a DPS pro PNP, Drobného 38, Brno,
- předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, v opačném případě se termín uvedení do provozu adekvátně posouvá,
- připraveným staveništěm pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby.

- připraveným stavenišťem pro DPS se rozumí, že příslušná místnost bude připravena v souladu s prováděcí projektovou dokumentací DPS pro PNP, místnost bude vymalována, do místnosti bude přivedena el. energie ze společného rozvaděče objektu, kde bude místo pro osazení fakturačního elektroměru, dále přívod studené vody, kanalizační vpust', možnost odvětrávání,
- v případě zcizení PNP, Drobného 38, Brno, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

### **C. Společné přijaté závazky:**

Teplárny Brno a Investor:

C. 1. Teplárny Brno a Investor, se dohodly, že Investor předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část stavby „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro PNP, Drobného 38, Brno. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Předáním investorství se rozumí předání veškerých práv a povinností vyplývajících z pravomocného stavebního povolení vydaného pro stavbu „Pavilon následné péče, Drobného 38, Brno“ odborem výstavby ÚMČ Brno – sever, týkajících se části „SO Horkovodní přípojka“ a DPS na Teplárny Brno, které tato práva a povinnosti přejímají.

C. 2. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Teplárny Brno uzavřít za níže uvedených podmínek:

### **Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie**

a

### **Smlouvu o zřízení služebnosti**

Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

#### **1. Smluvní strany**

Prodávající: Teplárny Brno, a. s., IČ: 46347534  
Kupující: SENIOR CLASS, s.r.o., IČ: 05980224

#### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: PNP, Drobného 38, Brno  
Tepelný výkon: 420 kW  
Roční odběr tepla: 2 800 GJ/rok

Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru

Dodávané médium: teplá voda  
Provozní teplota: teplota výstupního média topné vody z DPS do pavilonu je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 80 °C, v mimotopném období je 60°C

### 3. Doba trvání smlouvy:

Doba určitá, 15 let s automatickou prolongací vždy o jeden rok, nebude-li 6 měsíců před uplynutím platnosti jednou smluvní stranou písemně projevena vůle k ukončení dodávky (odběru) tepelné energie.

### 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 ceně platné k 1. 1. 2017 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 18. 5. 2015 „na zajištění dodávek tepelné energie pro pavol následné péče SurGal Clinic, Brno, ve výši:

**platba za odebranou tepelnou energií**

**552,00 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.

Teplárny Brno vyzvou kupujícího k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky tepelné energie. Současně s výzvou k jejímu uzavření Teplárny Brno předloží kupujícímu návrh Kupní smlouvy. Kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ve lhůtě 20 dní od doručení výzvy k jejímu uzavření.

### 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.

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:

#### 1. Smluvní strany

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

Povinný ze služebnosti: SENIOR CLASS, s.r.o., IČ: 05980224

#### 2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka PNP, Drobného 38, Brno, Brno stojícího na pozemku p. č. 3480/7 k. ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti služebnost inženýrské sítě spočívající v právu umístění a provozování horkovodních rozvodů a služebnost zřízení tepelného zařízení – domovní předávací stanice (DPS) a provozování DPS v PNP, Drobného 38, Brno.

Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcná, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

#### 3. Doba trvání smlouvy:

Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.

#### 4. Finanční úhrada za zřízení služebnosti:

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

#### 5. Vznik služebnosti:

Smluvní strany se zavazují uzavřít po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro vlastníka PNP, Drobného 38, Brno, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Horkovodní přípojka“ a DPS - smlouvy 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 PNP, Drobného 38, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se majitelé vlastníka PNP, Drobného 38, Brno, zavazují převést práva a závazky z této smlouvy na nové nabyvatele. Smluvní strany s převodem souhlasí.

### III. Postup při plnění závazků

1. Smluvní strany jsou povinny při plnění závazků v čl. II, 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. I 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 smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie a budoucí 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. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh příslušné budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Investor na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvy 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.

### IV. 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.

## V. 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.

## VI. 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: XXX

ve věcech technických: XXX

## VII. Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a souvisejícími právními předpisy.
2. Smlouvu lze měnit či jinak doplňovat jen oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.

3. Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
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, Investor jedno vyhotovení.

V Brně .....

V Brně .....

**SENIOR CLASS, s.r.o.**

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Mgr. Veronika Sedláčková  
jednatel

.....  
Ing. Petr Fajmon, MBA  
místopředseda představenstva  
a generální ředitel

.....  
Ing. Vlastimil Sucháček  
člen představenstva  
a obchodní ředitel