

Smlouva o uzavření budoucí smlouvy a dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice – vybudování nové horkovodní přípojky pro Bytový dům Bratislavská 71, Brno

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

Číslo smlouvy Tepláren Brno: **O/25/1071**

Číslo smlouvy Investora: **2026/6003/OB/2333/TEPL**

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-sever

Sídlo: Bratislavská 70, 601 47 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
ID datové schránky: cqubvxs
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 115-9579990277/0100
Zastoupení: Mgr. Martinem Malečkem, starostou městské části
K podpisu pověřen: XXX

(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 265/71, který je součástí pozemku parc. č. 29 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno (dále jen „**Bratislavská 71**“), a na své náklady vybudovat a provozovat pro objekt Bratislavská 71 novou horkovodní přípojku. Dodávka tepelné energie formou primárního připojení bude měřena na výstupu z primární sítě a budovaná horkovodní přípojka bude zakončena uzávěrem za obvodovou zdí ve dvorní části objektu Bratislavská 71, kde bude připravena na připojení tepelného zařízení, budovaného investorem. 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 výlučně na své náklady vybudovat a zprovoznit novou horkovodní přípojku pro objekt Bratislavská 71. Stavba horkovodní přípojky bude realizována v souladu s povolením stavebního záměru, které zajistí Teplárny Brno.
2. V rámci tohoto záměru se Teplárny Brno zavazují:
 - 2.1. zrealizovat „SO Horkovodní přípojka“ pro objekt Bratislavská 71 v termínu stanoveném Investorem, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 4 měsíce před požadovaným termínem realizace prací.
 - 2.2. zprovoznit „SO Horkovodní přípojka“ pro rekonstruovaný objekt Bratislavská 71 v termínu stanoveném Investorem, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu.
 - 2.3. zajistit na své náklady zpracování povolovací a prováděcí projektové dokumentace horkovodní přípojky.
 - 2.4. 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.
 - 2.5. dodávat tepelnou energii pro objekt Bratislavská 71 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 30 kalendářních dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.
 - 2.6. vysadit horkovodní přípojku z hlavního řádu do objektu Bratislavská 71, 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 poskytnutí součinnosti Investora.
4. Teplárny Brno umožní MČ Brno-sever uložit optický kabel mezi objekty Bratislavská 70 a 71 do jedné z volných HDPE chrániček vedených společně s trasou horkovodu.

B. Závazky Investora

1. Investor se zavazuje:
 - 1.1. písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO Horkovodní přípojka“ pro objekt Bratislavská 71, a to minimálně 4 měsíce před požadovanou realizací. V případě nedodržení požadovaných 4 měsíců se realizační termín adekvátně posouvá.
 - 1.2. písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO Horkovodní přípojka“ pro objekt Bratislavská 71, a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení požadovaných 6 měsíců se termín adekvátně posouvá.
 - 1.3. vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a následné zprovoznění horkovodní přípojky, tj.
 - předat a zpřístupnit staveniště k realizaci horkovodní přípojky dle dohody smluvních stran před samotnou realizací s tím, že práce proběhnou v součinnosti s třetí osobou

vybranou Investorem, která bude spolu s Teplárnami Brno souběžně realizovat práce v rámci staveniště (opravu dvora).

- předat staveniště pro zprovoznění horkovodní přípojky v dostatečném předstihu před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- 1.4. v případě změny vlastníka objektu Bratislavská 71 převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.
- 1.5. předložit realizační projektovou dokumentaci domovní předávací stanice (DPS) Teplárnám Brno k odsouhlasení před započítáním vlastní realizace DPS v dostatečném předstihu na Oddělení rozvoje sítí, xxx

C. Společné přijaté závazky

1. Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka pro objekt Bratislavská 71 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 3.000 000,00 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 objekt Bratislavská 71.
4. Teplárny Brno berou na vědomí, že na vybudování horkovodní přípojky nebude přímo navazovat její uvedení do provozu, kdy k tomuto může a nemusí dojít. Investor prohlašuje, že k datu uzavření této smlouvy má v úmyslu provést rekonstrukci objektu Bratislavská 71, kdy předpokládá jeho připojení na horkovodní přípojku. Současně však Investor výslovně upozorňuje Teplárny Brno, že v budoucnu mohou nastat okolnosti, které změní záměr Investora a vybudovaná horkovodní přípojka Bratislavská 71 nebude uvedena do provozu. Teplárny Brno výslovně přejímají riziko s tímto spojené a dané riziko nemá vliv na jejich závazek k vybudování horkovodní přípojky na náklady Tepláren Brno.
5. Teplárny Brno a Investor se zavazují v ujednané lhůtě po vyzvání ze strany Tepláren Brno, avšak ne dříve, než dojde k uvedení vybudované horkovodní přípojky do provozu, uzavřít za níže uvedených podmínek následující Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie (připojení odběrného místa ke stávající smlouvě) a dále vyvinout nezbytné úsilí k uzavření Smlouvy o zřízení služebnosti mezi oprávněným a povinným ze služebnosti.
6. Investor se zavazuje dát povinnému ze služebnosti souhlasné stanovisko ke zřízení služebnosti.
7. **Kupní smlouva na odběr formou primární dodávky tepelné energie**
bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

7.1. Smluvní strany

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

7.2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru:	Bytový dům Bratislavská 71
Smluvní tepelný výkon:	0,200 MW
Předpokládaný roční odběr tepla:	700 GJ/rok
Zahájení odběru:	bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 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

7.3. 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.

7.4. 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 30 kalendářních 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 30 kalendářních dní od doručení výzvy k jejímu uzavření.

7.5. 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.

8. Smlouva o zřízení služebnosti

bude uzavřena mezi oprávněným a povinným ze služebnosti 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:

8.1. Smluvní strany

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

8.2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako vlastník pozemku p. č. 29, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost 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.

8.3. Doba trvání smlouvy

Doba neurčitá.

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. 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 s dohodnutým obsahem právních náležitostí, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah smlouvy určil soud. V případě že Teplárny Brno neuzavrou budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Investor oprávněn požadovat, aby obsah určil soud.

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, 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. 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.

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: xxx

ve věcech technických: xxx

za Investora:

ve věcech obchodních a technických: xxx

ve věcech obchodních a 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. 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., o registru smluv v platném znění.
4. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti společnosti Teplárny Brno 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 kalendářních 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. 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.

DOLOŽKA SCHVÁLENÍ

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením 9/129 schůze Rady MČ Brno-sever konané dne 20.05.2026.

V Brně dne

Za Teplárny Brno:

V Brně dne

Za Investora:

Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel

Ing. Martin Cibula
místostarosta městské části