

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

(budoucí kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie)

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice- posílení a provoz horkovodní přípojky a výstavba nové domovní předávací stanice pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno

Číslo: O/17/749

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
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786
IČ: 46347534
DIČ: CZ46347534

(dále jen „Teplárny Brno“)

a

Premiere properties s.r.o.

se sídlem: Masarykova 413/34, 602 00 Brno
zastoupená: Richardem Salibou, MBA, jednatelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 94072
IČ: 05199026
DIČ: CZ05199026

(dále jen Investor)

na základě které se výše uvedení dohodli na podmínkách budoucí spolupráce takto:

čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově rekonstruované „pasáže Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno a na své náklady posílit stávající horkovodní přípojku a vybudovat novou domovní předávací stanici (DPS) pro „pasáž Jalta“ 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 provést napojení objektu na stávající posílenou horkovodní přípojku a dále postavit a zprovoznit DPS pro objekt. Stavba DPS bude realizována v rámci udržovacích prací dle ust. § 103 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

1/ SO Horkovodní přípojka

- na své náklady posílit, zprovoznit „SO Horkovodní přípojka“ pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno v termínu stanoveném Investory, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, s ohledem na klimatické podmínky, zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace přípojky horkovodu,
- zajistit provozování přípojky, která trvale zůstane ve vlastnictví Tepláren Brno, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,

2/ DPS

- převzít od Investora vyklizené prostory, postavit, zprovoznit – domovní předávací stanice – tj. samostatnou DPS pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno. DPS, bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Investora, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu za podmínky předání technické zprávy pro návrh VS, která bude obsahovat následující údaje:

- *Stavební část*
 - Stavební rozměry VS (půdorys, řez VS)
- *Ústřední vytápění*
 - Maximální provozní tlak systému vytápění
 - Celkový vodní objem soustavy vytápění
 - Počet otopných větví + počet otopných větví pro VZT
 - Potřebné výkony jednotlivých větví (kW), teplotní spád, provozní doba užívání
 - Tlakové ztráty jednotlivých větví (kPa)
- *Příprava teplé (pitné) vody*
 - Potřeba teplé vody pro objekt, případné počty osob pro jednotlivé provozní subjekty
 - Požadavky na rozdělení způsobu přípravy teplé vody pro jednotlivé provozní subjekty
 - Zadání údajů požadovaných průtoků teplé vody a tlakové ztráty na cirkulaci-profese ZTI
- *Měření a regulace*
 - Požadavky na instalaci podružných měřičů tepla pro jednotlivé provozní subjekty

- Předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení objektu, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa,
- zajistit na své náklady výstavbu DPS pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno v předpokládaných investičních nákladech ve výši max. 3 000 tis. Kč bez DPH,
- zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace DPS pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno,
- zajistit provozování DPS, která bude v majetku Investora, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,

- dodávat tepelnou energii pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, 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.

B. Závazky Investora:

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO Horkovodní přípojka“ pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu.
- předat Teplárnám Brno technickou zprávu pro návrh VS, která bude obsahovat následující údaje:
 - *Stavební část*
 - Stavební rozměry VS (půdorys, řez VS)
 - *Ústřední vytápění*
 - Maximální provozní tlak systému vytápění
 - Celkový vodní objem soustavy vytápění
 - Počet otopných větví + počet otopných větví pro VZT
 - Potřebné výkony jednotlivých větví (kW), teplotní spád, provozní doba užívání
 - Tlakové ztráty jednotlivých větví (kPa)
 - *Příprava teplé (pitné) vody*
 - Potřeba teplé vody pro objekt, případné počty osob pro jednotlivé provozní subjekty
 - Požadavky na rozdělení způsobu přípravy teplé vody pro jednotlivé provozní subjekty
 - Zadání údajů požadovaných průtoků teplé vody a tlakové ztráty na cirkulaci-profese ZTI
 - *Měření a regulace*
 - Požadavky na instalaci podružných měřičů tepla pro jednotlivé provozní subjekty
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky a DPS,
- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení DPS do provozu,
- předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, v opačném případě se termín uvedení do provozu posouvá o počet dnů prodlení,
- připraveným staveništěm pro „SO Horkovodní přípojka“ se rozumí uvolněné a připravené plochy a prostory pro realizaci stavby stanovené v PD. Připraveným staveništěm pro DPS se rozumí, že příslušná místnost bude uzamykatelná, vymalována, osvětlená, 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 rekonstruovaného objektu „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno, převést prokazatelně závazky z této smlouvy 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 DPS. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětné části stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane DPS tj., technologické zařízení DPS ve výlučném vlastnictví Investora. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normativy.

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

Nájemní smlouvu

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

1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a. s., IČ: 46347534
Kupující: Premiere properties, s.r.o., IČ: 05199026

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno
Předpokládaný tepelný výkon: 1,400 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: 3 000 GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru
Dodávané médium: topná voda, centrální příprava TeV
Provozní teplota: teplota výstupního média topné vody ÚT z DPS je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 80 °C, teplota TeV 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 cenách platných k 1. 1. 2017 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 16. 10. 2017 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energií

548,00 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 změně cenové úrovně v době podpisu Kupní smlouvy.

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.

Nájemní smlouva dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoník, v platném znění, bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

1. Smluvní strany:

Pronajímatel:	Premiere properties s.r.o.
se sídlem:	Masarykova 413/34, 602 00 Brno
zastoupená:	Richardem Salibou, MBA, jednatelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 94072	
IČ:	05199026
DIČ:	CZ05199026

(dále jen pronajímatel)

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

(dále nájemce)

2. Předmět nájmu

Předmětem pronájmu je technologické zařízení domovní předávací stanice (dále jen DPS) umístěné v objektu „pasáž Jalta“, Dominikánské náměstí 2, Brno. Předmětem nájmu nejsou vzduchotechnické jednotky, rozvody vzduchotechniky a rozvody tepla a topná tělesa v jednotlivých bytových a nebytových prostorech.

3. Účel nájmu

Provozování DPS za účelem dodávky tepelné energie pronajímateli.

4. Doba trvání nájmu

Doba určitá v délce 15 let ode dne podpisu nájemní smlouvy smluvními stranami s automatickou prolongací vždy o jeden rok, nebude-li 6 měsíců před uplynutím účinnosti jednou smluvní stranou, doručen druhé smluvní straně projev vůle k ukončení právního vztahu.

5. Nájemné

Nájemné ve výši 1,- Kč bez DPH/rok.

6. Práva a povinnosti nájemce

1. Odpisovat výše uvedené technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku po dobu 15 let.
2. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady zajišťovat provoz DPS a údržbu spojenou s obvyklým udržováním a opravami předmětu nájmu.
3. Teplárny Brno vyzvou k uzavření Nájemní smlouvy minimálně 20 dnů před zahájením prací na instalaci technologie DPS. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu bezodkladně.
4. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Investora.

7. Práva a povinnosti pronajímatele.

1. Pronajímatel souhlasí s použitím energetického zařízení k účelům vymezeným v ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.
2. Pronajímatel souhlasí s úhradou investičních nákladů na výstavbu DPS, předmětu nájmu nájemcem (technologickou část centrální DPS) a zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem dle § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů v platném znění a souhlasí se zařazením technologie v souladu s ustanoveními Pokynu GFŘ D-6, č. j. 32320/11-3.

3. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu z jakéhokoli důvodu uhradit nájemci zůstatkovou, dosud neodepsanou část nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku kladnou zůstatkovou cenu investice, definovanou vzorcem:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SDN)}{180}$$

ZCI Zůstatková cena investice (Kč)
CI Cena investice (Kč)
180..... Počet měsíců za 15 let
SDN... Skutečná doba nájmu (měsíce)

4. V případě změny vlastnických vztahů se pronajímatel zavazuje uvést ve smlouvě o převodu vlastnictví objektu závazky, vyplývající z nájemního vztahu, které přecházejí na nabyvatele, vstupujícího do práv a povinností pronajímatele.

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. Pro splnění závazků sjednaných v čl. II, 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 Nájemní smlouvu 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 Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Investor oprávněna požadovat, aby obsah určil soud, nebo může požadovat náhradu jemu vzniklé újmy 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; 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.

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
a technických: xxx

xxx

VII. 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 a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

4. Smlouva se vyhotovuje v dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, a. s., obdrží jedno vyhotovení, Investor jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

Premiere properties, s.r.o.,

Teplárny Brno, a.s.

.....
Richard Saliba, MBA
jednatel

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