

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY (budoucí kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie)

a
**dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě
nové investice- stavba a provoz plynové kotelny pro
Obytný soubor Neumannova, Brno**

Číslo: O/18/139

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

Neumann bytový dům a.s.

se sídlem: Příkop 843/4, 602 00 Brno
zastoupená: Ing. Alexejem Veselým, zástupce při výkonu funkce
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 4836
IČ: 27718506
DIČ: CZ27718506

(dále jen Investor)

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

čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budovaného Obytného souboru (OS) Neumannova, Brno a na své náklady vybudovat a zprovoznit novou centrální plynovou kotelnu (PK) pro OS, která po dokončení zůstane v trvalém majetku Tepláren Brno. 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 a zprovoznit centrální plynovou kotelnu (dále jen „SO – plynová kotelna“), pro OS Neumannova, Brno.

Stavba bude realizována v souladu s pravomocným stavebním povolením.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- převzít od Investora závazky stavebníka, postavit, zprovoznit a zkolaudovat část stavby „SO plynová kotelna“ pro OS Neumannova na základě stanovení termínu od Investora, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO – plynová kotelna“ 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 plynová kotelna“ nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu,
- předmětem dodávky není plynová přípojka, komínové těleso, svislé a horizontální rozvody domů, včetně otopných těles, vzduchotechnika objektu,
- zajistit na své náklady zpracování prováděcí projektové dokumentace pro realizaci „SO plynová kotelna“ umístěnou v OS Neumannova, Brno,
- zajistit provozování „SO plynová kotelna“ umístěnou OS Neumannova, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad. Technologická část plynové kotelny bude trvale majetkem Teplárny Brno,
- dodávat tepelnou energii pro OS Neumannova, 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,
- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace projektu OS na ulici Neumannova, Brno a při jeho realizaci.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Investora.

B. Závazky Investora:

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO plynová kotelna“ umístěnou v OS Neumannova, Brno a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu,
- zajistit a předat protokolárně v nejbližším možném termínu Teplárnám Brno, 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 plynová kotelna“ včetně pravomocné stavební povolení, nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO plynová kotelna“ do provozu,
- poskytnout nezbytnou součinnost při zpracování prováděcí projektové dokumentace (poskytnout podklady z prováděcích projektových dokumentací jednotlivých navazujících profesí na tepelný zdroj (ÚT, ZTI) a při realizaci.
- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci „SO plynová kotelna“ umístěnou v OS Neumannova,
- předat Teplárnám Brno připravené staveniště pro „SO plynová kotelna“ umístěnou v OS Neumannova, minimálně 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení tohoto termínu se realizační termín adekvátně posouvá,

- připraveným stavenišťem pro „SO plynová kotelna“ 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, plynová přípojka, kde bude místo pro osazení fakturačního plynoměru dále přívod studené vody, kanalizační vpust', možnost odvětrávání vč. osazení ventilátoru pro odvod tepelné zátěže, případně dodávku spalovacího vzduchu dle specifikace projektanta technologie a připravený otvor v tělese komína pro zaústění odkouření od jednotlivých kotlů,
- v případě zcizení budovaného OS Neumannova, 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 stavebního objektu „SO plynová kotelna“ umístěnou v OS Neumannova, Brno. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

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

Předáním investorství se rozumí předání veškerých práv a povinností vyplývajících z předaného územního rozhodnutí a stavebního rozhodnutí, týkajících se části stavby „SO plynová kotelna“ na Teplárny Brno, které tato práva a povinnosti přejímají.

C. 2. Teplárny Brno a Investor se zavazují v budoucnu 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:

Neumann bytový dům a.s., IČ: 27718506

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: OS Neumannova, Brno
Tepelný výkon: 0,305 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: 1 500 GJ/rok

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

Dodávané médium: teplá voda
Provozní teplota: teplota výstupu ÚT je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 75 °C Teplota výstupu 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 projevna 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. 2018 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 zvýšení /snížení nákladů vztahujících se k provozu plynové kotleny uvedené v této smlouvě a to poměrně podle výše, o kterou se náklady zvýšily či snížily,
- při změně ceny tepelné energie oproti ceně tepelné energie ke dni podpisu této smlouvy a to v poměru, ve kterém dojde ke změně ceny tepelné energie pro všechny zákazníky.

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.

2. 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: **Neumann bytový dům a.s., IČ: 27718506**

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka objektu OS Neumannova, Brno stojících na pozemcích p. č. 523/1, 524, 525, 526, 527, 528, 529 a 530 k. ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost v právu umístění a provozování plynové kotelny v objektu OS Neumannova, Brno. Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady oprávněný ze služebnosti.

Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

Současně s uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti bude zřízena výhrada vlastnictví k plynové kotelně dle ustanovení § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění. Vlastník pozemků p. č. 523/1, 524, 525, 526, 527, 528, 529 a 530 k. ú. Pisárky, jejichž součástí bude budova OS Neumannova (zatím bez č.p./č.e.) se zavazuje prohlásit, že plynová kotelna není součástí těchto nemovitostí. Toto prohlášení podá vlastník na příslušný katastrální úřad před podáním návrhu na vklad služebnosti do katastru nemovitostí a kopii prohlášení s podacím razítkem katastrálního úřadu zašle Teplárnám Brno.

3. Doba trvání smlouvy:

Doba neurčitá.

4. Finanční úhrada za zřízení služebnosti:

Služebnost se zřizuje za náhradu jednorázové úhrady ve výši 50 000 Kč bez DPH.

5. Vznik služebnosti:

Smluvní strany se zavazují uzavřít po zahájení nebo po ukončení a zprovoznění stavby – „SO Plynová kotelna“ pro vlastníka Neumann bytový dům a.s., IČ: 27718506, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Plynová kotelna“ 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 majitele objektu, zaslané oprávněným ze služebnosti nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka OS Neumannova, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se Investor, zavazuje převést práva a závazky z této smlouvy nebo zajistit přechod závazků 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 smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Smlouvu o 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 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 Smlouvu o 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 okolností, 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 a 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 dalšími příslušnými obecně závaznými předpisy.
2. 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.

3. Smlouvu lze měnit či jinak doplňovat jen oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.
4. Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
5. Smlouva se vyhotovuje v dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, a. s., obdrží jedno vyhotovení, Investor jedno vyhotovení.

V Brně dne

Neumann bytová dům a.s.

V Brně dne

Teplárny Brno a.s.

.....
Ing. Alexej Veselý

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