

# 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 horkovodních přípojek a domovních předávacích stanic pro Rezidenci DUO, Brno-Sadová**

**Číslo: O/16/584**

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

## **ESPRIT living s.r.o.**

se sídlem: Šámalova 1537/60a, 615 00 Brno  
zastoupená: Ing. Tomášem Mejzlíkem, jednatelem  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. C, vložka 1175  
IČ: 18824137  
DIČ: CZ18824137

(dále jen *Esprit*)

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

## **čl. I Preambule**

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do nově budované Rezidence DUO, objekt „A“ a „B“, Brno - Sadová a na své náklady zprovoznit nové horkovodní přípojky a nové domovní předávací stanice (DPS) pro objekt „A“ a „B“ rezidence DUO. 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.

**A. Závazky Tepláren Brno:**

Teplárny Brno se zavazují na své náklady provést samostatné napojení objektu „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová na nové horkovodní přípojky a dále postavit a zprovoznit samostatné DPS v objektu „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová. Stavba přípojek a DPS bude realizována na základě pravomocného stavebního povolení nebo územního souhlasu.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat, zprovoznit „SO horkovodní přípojka“ samostatně pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová v termínu stanoveném Esprit, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO horkovodní přípojka“ pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová do provozu, s ohledem na klimatické podmínky, za podmínky předání 3 paré projektové dokumentace pro povolovací řízení stavby včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou „SO horkovodní přípojka“ pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci přípojek horkovodu pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová,
- zajistit provozování horkovodních přípojek, která trvale zůstanou ve vlastnictví Tepláren Brno, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- převzít od Esprit závazky stavebníka, postavit, zprovoznit a zkolaudovat část stavby – domovní předávací stanice – tj. samostatnou DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová. DPS, budou zprovozněny na základě stanovení termínu od Esprit, který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu za podmínky předání 3 paré projektové dokumentace pro stavební řízení včetně kompletních dokladů o projednání předmětné dokumentace pro stavební řízení a příslušných povolení stavebního úřadu se stavbou DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová, nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu. Předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení PO, rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa v objektu „A“ a „B“,
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová,
- zajistit provozování DPS, která bude v majetku Esprit, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno – Sadová, 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 Esprit. Předběžně stanovený realizační termín se adekvátně posouvá, pokud by od písemné výzvy k zahájení výstavby nebyla dodržena lhůta 6 měsíců.

**B. Závazky Esprit:**

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném termínu uvedení do provozu „SO horkovodní přípojka“ a DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová a to minimálně 6 měsíců před termínem uvedení do provozu.
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 3 paré projektové dokumentace pro povolovací řízení „SO horkovodní přípojka“ a DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné stavební povolení a územní souhlas nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO horkovodní přípojka“ a DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno – Sadová, do provozu,

- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodních přípojek a DPS pro objekt „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová,
- předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, při nedodržení této lhůty 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 staveništěm pro DPS se rozumí, že příslušná místnost v objektu „A“ a „B“, bude uzamykatelná, 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 budovaného objektu „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

### **C. Společné přijaté závazky:**

Teplárny Brno a Esprit:

C. 1. Teplárny Brno a Esprit, se dohodly, že Esprit předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství zahrnující část „SO horkovodní přípojka“ a „Domovní předávací stanice“ pro objekty „A“ a „B“ Rezidence DUO, Brno - Sadová. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane domovní předávací stanice v objektu „A“ a „B“, tj., technologické zařízení DPS ve výlučném vlastnictví Esprit. 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 Esprit 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**

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: ESPRIT s.r.o., IČ 18824137

#### **2. Předmět smlouvy**

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

Místo odběru: Objekt A, Rezidence DUO, Brno - Sadová  
Tepelný výkon: xxx MW  
Roční odběr tepla: xxxGJ/rok



## 1. Smluvní strany:

**Pronajímatel:** **ESPRIT living s.r.o.**  
se sídlem: Šámalova 1537/60a, 615 00 Brno  
zastoupená: Ing. Tomášem Mejzlíkem, jednatelem  
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. C, vložka 1175  
IČ: 18824137  
DIČ: CZ18824137

(dále jen pronajímatel)

**Nájemce:** **Teplárny Brno, a.s.**  
se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno  
zastoupená: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, místopředsedou představenstva  
a generálním ředitelem  
Ing. Vlastimilem Sucháčkem, členem představenstva a obchodní ředitel  
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) v objektu „A“ a „B“, Rezidence DUO, Brno - Sadová, umístěných na parcele p. č. 109/1, 112/1, 114/1, 116/1, 188/2, 126/3, k. ú. Sadová, obec 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 písemného souhlasu Esprit.

## 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.

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: ESPRIT living, s.r.o., IČ 18824137  
Druhý povinný ze služebnosti Ing. Tomáš Mejzlík, Brechtova 31/11

### 2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekty vykonávající práva vlastníka objektu „A“ a „B“, Rezidence DUO, Brno - Sadová stojícího na pozemcích p. č. 109/1, 112/1, 114/1, 116/1, 188/2, 126/3 k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, zřizují ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost umístění a provozování tepelných rozvodů na pozemcích p. č. 116/1, 118/2, 126/3 a v objektu „A“ a „B“, Rezidence DUO, Brno - Sadová. Rozsah služebnosti bude vyznačen v geometrickém plánu a v dokumentaci skutečného provedení, které nechá vyhotovit na své náklady povinný ze služebnosti. Služebnost se zřizuje jako právo věcné, omezující stávajícího vlastníka a každého dalšího vlastníka.

### 3. Doba trvání smlouvy:

Doba neurčitá.

### 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“ pro objekty „A“ a „B“, Rezidence DUO, Brno - Sadová, nejpozději však do tří

kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO horkovodní přípojka“ 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 objektu „A“ a „B“, Rezidence DUO, Brno - Sadová, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se Top, zavazuje 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 smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a 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 budoucí smlouvy v uvedeném termínu. V případě, že Esprit na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu 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. V případě že Teplárny Brno neuzavřou budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Smlouvu o zřízení služebnosti s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Esprit oprávněn 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 Esprit, 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 Esprit 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:

Ing. Milan Lázna, manažer akvizic

gsm: xxx

e-mail.: xxx

ve věcech technických:

Ing. Irena Pavlíčková, Vedoucí odboru investic

gsm: xxx

e-mail.: xxx

### za Esprit:

ve věcech obchodních a technických:

Ing. Tomáš Mejzlík, jednatel

gsm: xxx

e-mail.: 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. 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 v dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Teplárny Brno, a. s., obdrží jedno vyhotovení, Esprit jedno vyhotovení.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

**ESPRIT living s.r.o.**

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Ing. Tomáš Mejzlík  
jednatel

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

.....  
Ing. Tomáš Mejzlík  
narozen: xxx  
bytem: xxx

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