

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

dohoda o závazcích smluvních stran při přípravě rekonstrukce výměňkové stanice pro LEBONA a.s.

Číslo: O/16/338

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 LEBONA a.s.

se sídlem: Masarykova 413/34, 602 00 Brno
zastoupená: Richardem Salibou, MBA, předsdou správní rady a statutárním ředitelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 6043
IČ: 29205093
DIČ: CZ29205093

(dále jen majitel)

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

čl. I Preamble

Teplárny Brno mají zájem dodávat i nadále tepelnou energii pro společnost LEBONA a.s., na vlastní náklady zde rekonstruovat technologii výměňkové stanice (dále jen rekonstrukce VS) a provozovat výměňkovou stanici (VS). 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 rekonstruovat výměníkovou stanici (VS) pro společnost LEBONA a.s. na adrese Bašty 413/2, 602 00 Brno.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat rekonstrukci VS a zprovoznit VS ve vzájemně odsouhlaseném termínu, parametrech a rozsahu nejpozději do 30. 10. 2016. Rekonstrukce VS si vyžaduje odstávku dodávky tepelné energie v maximální výši 7 dnů. Odstávka bude předem s majitelem projednána,
- zajistit zpracování projektové dokumentace pro realizaci rekonstrukce VS. Předpokládaná výše investičních nákladů na rekonstrukci VS je ve výši 312 715 Kč bez DPH, viz nabídka ze dne 2. 6. 2016,
- zajistit provozování VS, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti,
- dodávat tepelnou energii pro společnost LEBONA a.s. podle podmínek, které budou sjednány v budoucí kupní smlouvě na dodávku a odběr tepelné energie,
- zrealizovat rekonstrukci VS tak, aby byla zachována možnost regulace topných větví na rozdělovači/sběrači, který zůstává stávající, pomocí stávajícího softwaru.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti majitelů objektu.

B. Závazky majitele

- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci rekonstrukce VS pro společnost LEBONA a.s. na adrese Bašty 413/2, 602 00 Brno,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro předání pracoviště na vyzvání, pro zajištění výstavby a dokončení rekonstrukce výměníkové stanice.

C. Společné přijaté závazky:

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

Teplárny Brno a majitel se zavazují v budoucnu 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 náležitostí:

1. Smluvní strany

Prodávající: Teplárny Brno, a. s.
Kupující: LEBONA a.s.

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: Bašty 413/2, 602 00 Brno
Tepelný výkon: 0,380 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: 1390 GJ/rok
Zahájení odběru: 31. 10. 2016
Dodávané médium: teplá voda
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 80 °C, v mimo topném 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 cenové úrovni platné k 1. 1. 2016 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 2. 6. 2016 na Zajištění rekonstrukce a provozování VS pro společnost LEBONA a.s. na adrese Bašty 413/2, 602 00 Brno.

Cena za odebranou tepelnou energii je stanovena na 530 Kč/GJ.

S platností od 1. 1. 2017 bude cena upravena na 492,90 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 s respektováním cenových rozhodnutí ERÚ,
- dojde-li ke změně ceny elektrické energie, oprav, revizí a servisu.

Návrh Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie pro odběrné místo Bašty 413/2, 602 00 Brno předloží Teplárny Brno minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky. Smluvní strany se zavazují uzavřít Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie nejpozději ke dni zahájení odběru.

5. Postoupení práv a převzetí závazků:

V případě změny vlastnictví objektu, do něhož je dodávána tepelná energie, zavazuje se kupující převést závazky z této smlouvy na nabyvatele objektu.

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: **LEBONA a.s.**

se sídlem: Masarykova 413/34, 602 00 Brno
zastoupená: Richardem Salibou, MBA, předsedou správní rady a
statutárním ředitelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 6043
IČ: 29205093
DIČ: CZ29205093

(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 obchodním ředitelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786
předmět podnikání: výroba a rozvod tepelné energie
IČ: 46347534
DIČ: CZ46347534
číslo účtu 32606621/0100

(dále nájemce)

2. Předmět nájmu

Předmětem pronájmu je technologické zařízení (dále jen výměníková stanice - VS) v domě na adrese Bašty 413/2, 602 00 Brno. Předmětem pronájmu nejsou vnitřní rozvody tepla a otopná tělesa.

3. Účel nájmu

Rekonstrukce a provozování VS 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 nejpozději 6 měsíců před uplynutím účinnosti nájemní smlouvy 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. Provést vlastním nákladem technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku spočívající ve zhodnocení technologie výměňkové stanice pro objekt tj. rekonstrukce technologického zařízení výměňkové stanice.
2. Odpisovat výše uvedené technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku po dobu 15 let.
3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na své náklady zajišťovat provoz objektových předávacích stanic a údržbu spojenou s obvyklým udržováním a opravami předmětu nájmu (viz Nabídka na zajištění rekonstrukce a provozování výměňkové stanice ze dne 2. 6. 2016).
4. Teplárny Brno vyzvou k uzavření Nájemní smlouvy bezodkladně po podpisu této smlouvy. Na základě této výzvy Teplárny Brno předloží majiteli návrh Nájemní smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez písemného souhlasu majitele.

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 realizací technického zhodnocení předmětu nájmu nájemcem a zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem dle zákona o daních z příjmů v platném znění a souhlasí se zařazením technologie v souladu s ustanoveními zákona č. 586/1992 o daních z příjmů, §28 odst. 3 a §30 odst. 6 – 9 a s ustanovením Pokynu GFR D-22, č. j. 5606/15/7100-10.
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.

čl. 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 termíny sjednané touto smlouvou byly dodrženy.
2. Pro splnění závazku sjednaného v čl. II, písm. C této smlouvy předloží Teplárny Brno návrh:
 - Kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie pro společnost LEBONA a.s. minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky s výzvou k jejímu uzavření. Kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ke dni zahájení odběru.
 - Teplárny Brno vyzvou majitele objektu k uzavření Nájemní smlouvy minimálně 20 dnů před zahájením rekonstrukce. Na základě této výzvy Teplárny Brno předloží majiteli návrh Nájemní smlouvy. Pronajímatel se zavazuje uzavřít Nájemní smlouvu do 10 dnů po obdržení.
3. Dojde-li v průběhu přípravy nebo realizace rekonstrukce k odstoupení jedné ze smluvních stran od sledovaného záměru uvedeného v čl. I této smlouvy, je smluvní strana, která zmaří účel zbudovat investici a v budoucnu uzavřít Kupní smlouvu a Nájemní smlouvu, povinna uhradit druhé straně veškeré přímé i nepřímé náklady, které jí vzniknou jak z důvodů změn v přípravě a realizace investic, tak i z důvodů neuzavření smlouvy.
4. V případě, že odběratel na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie a Nájemní smlouvu s dohodnutým obsahem právních náležitostí, mají Teplárny Brno právo požadovat, aby obsah smluv určil soud, nebo může požadovat náhradu jí vzniklé škody porušením závazků uzavřít tyto smlouvy.

čl. IV. Doba trvání

1. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu oběma stranami.
2. Závazek uzavřít budoucí smlouvy dle této smlouvy o uzavření budoucích smluv zaniká, jestliže se podstatně změnily okolnosti, ze kterých obě smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy tak, že nelze rozumně požadovat, aby závazky byly splněny. Tato změna musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně. Důvody zániku závazků z této smlouvy o uzavření budoucích smluv budou popsány v písemném záznamu, podepsaném oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Strany jsou povinny vyrovnat své vzájemné oprávněné pohledávky vzniklé z důvodu nastalé situace.
3. Smluvní strany berou na vědomí skutečnost, že práva a závazky z této smlouvy přechází na jejich právní nástupce.

čl. 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.

čl. 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: Jiří Klíč, BA (Hons), obchodník pro významné zákazníky
gsm:.....
e-mail:

ve věcech technických: Ing. Irena Pavlíčková, Vedoucí odboru investic
gsm:
e-mail:

za majitele:

ve věcech obchodních a
technických:

Richard Saliba, MBA, statutární ředitel
gsm:
e-mail:

Vlasta Lukášková
gsm:
e-mail:

čl. VII. Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a 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 ve třech stejnopisech, každý s platností originálu. Jeden výtisk obdrží Teplárny Brno a dva majitel objektu.

V Brně dne

LEBONA a.s.

V Brně dne

Teplárny Brno, a.s.

.....
Richard Saliba, MBA
předseda správní rady a statutární ředitel

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

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