

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 horkovodní přípojky a domovní předávací stanice pro bytový dům Žižkova 5, Brno

Číslo: O/16/336

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, 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
IČ: 46347534
DIČ: CZ46347534

(dále jen Teplárny Brno)

a

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.

se sídlem: Údolní 326/11, 602 00 Brno
zastoupená: Tomášem Vavříkem, jednatelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 82164
IČ: 02679663
DIČ: CZ02679663

(dále jen Domoplan)

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 bytového domu Žižkova 5, Brno a na své náklady postavit a zprovoznit novou horkovodní přípojku a novou domovní předávací stanici (DPS) pro dům. 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 novou horkovodní přípojku a dále postavit a zprovoznit DPS pro bytový dům (BD) Žižkova 5, Brno. Stavba přípojky a DPS bude realizována na základě pravomocného stavebního povolení nebo pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

V rámci tohoto záměru se zavazují:

- zrealizovat, zprovoznit a zkolaudovat stavbu „SO Horkovodní přípojka“ pro nově budovaný BD Žižkova 5, Brno v termínu stanoveném Domoplanem (dále také jen „realizační termín“), který bude písemně Teplárnám Brno oznámen minimálně 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení „SO Horkovodní přípojka“ do provozu, s ohledem na Výkopovou vyhlášku SMB, která neumožňuje výkopové práce od 1.12 do 28. 2. běžného roku, 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“ nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu.
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci přípojky horkovodu,
- zajistit trvale 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,
- převzít od Domoplan závazky stavebníka, postavit, zprovoznit část stavby – domovní předávací stanice – tj. samostatnou DPS pro BD Žižkova 5, Brno. DPS bude zprovozněna na základě stanovení termínu od Domoplan, 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 nejpozději 6 měsíců před požadovaným termínem uvedení do provozu. Předmětem dodávky nejsou jiná tepelná zařízení BD, tj. vnitřní rozvody tepla, chladu, vzduchotechniky a otopná tělesa,
- zajistit na své náklady zpracování projektové dokumentace pro realizaci DPS pro BD Žižkova 5, Brno,
- zajistit trvalé provozování DPS, která bude trvale v majetku Teplárny Brno, tj. opravy, údržbu, revize, rekonstrukce a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro BD Žižkova 5, Brno za podmínek, které budou sjednány v kupní smlouvě o dodávce a odběru tepla. Tato smlouva bude uzavřena nejpozději 20 dnů před požadovaným termínem zahájení dodávek tepla.

Splnění výše uvedených závazků předpokládá plnění závazků a poskytnutí součinnosti Domoplan. Realizační termín se posouvá, pokud by od písemné výzvy k zahájení výstavby nebyla dodržena výše sjednaná lhůta 6 měsíců, avšak nejvýše tak, aby doba realizace ode dne dojití písemné výzvy Domoplan Teplárnám Brno do dne splnění realizačního termínu „SO Horkovodní přípojka“ a dne uvedení DPS pro BD Žižkova 5, Brno do provozu trvala 6 měsíců.

Teplárny Brno jsou srozuměny s tím, že bez řádného a včasného splnění závazků Tepláren Brno, Domoplan:

- a) nemůže požádat o kolaudaci stavby BD Žižkova 5, Brno
- b) zahájit užívání BD Žižkova 5, Brno ani umožnit užívání bytů v domě třetím osobám.
- c) poruší své závazky vůči kupujícím bytů v BD Žižkova 5.
- d) poruší své závazky z úvěrové smlouvy vůči své financující bance, když nově budovaný bytový dům Žižkova 5, Brno staví pomocí úvěrového financování.

Pro případ porušení povinnosti Tepláren Brno a spočívajícího v nesplnění realizačního termínu „SO Horkovodní přípojka“ a uvedení DPS pro BD Žižkova 5, Brno do provozu, vzniklého z důvodů na straně Tepláren Brno, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,-Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení a nemá vliv na právo na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti, pro kterou byla smluvní pokuta sjednána.

B. Závazky Domoplan:

- písemně informovat Teplárny Brno o požadovaném realizačním termínu „SO Horkovodní přípojka“ pro BD Žižkova 5, Brno a to minimálně 6 měsíců předem,
- zajistit a předat Teplárnám Brno protokolárně 3 paré projektové dokumentace pro povolovací řízení „SO Horkovodní přípojka“ a DPS a kompletní doklady o projednání předmětné dokumentace pro povolovací řízení a předat pravomocné stavební povolení a územní rozhodnutí nebo územní souhlas nejpozději 6 měsíců před požadovaným realizačním termínem „SO Horkovodní přípojka“ a termínem uvedení DPS pro BD Žižkova 5, Brno, do provozu,
- vytvořit v součinnosti s Teplárnami Brno v rámci svého staveniště podmínky nezbytné pro zajištění dodávky a dokončení stavby a zprovoznění horkovodní přípojky a DPS, tj.:
 - protokolárně předat připravené staveniště k realizaci min. 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu, v opačném případě 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 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 BD Žižkova 5, Brno, převést prokazatelně závazky z této smlouvy a smluv budoucích na nabyvatele.

Pro případ, že ze strany Domoplan dojde k prodlení s předáním staveniště připraveného k realizaci stavby „SO Horkovodní přípojka“ a DPS pro BD Žižkova 5, Brno, vzniklého z důvodů na straně Domoplan, se Domoplan zavazuje uhradit Teplárnám Brno smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý den prodlení s předáním staveniště. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení a nemá vliv na právo na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti, pro kterou byla smluvní pokuta sjednána.

C. Společné přijaté závazky:

Teplárny Brno a Domoplan:

C. 1. Teplárny Brno a Domoplan, se dohodly, že Domoplan předává, podpisem této smlouvy, společnosti Teplárny Brno investorství k částem stavby nově budovaného bytového domu Žižkova 5, Brno zahrnující část „SO Horkovodní přípojka“ a „Domovní předávací stanice“. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstane horkovodní přípojka a technologické zařízení Domovní předávací stanice ve výlučném vlastnictví Teplárny Brno. Smluvní strany se zavazují realizovat výstavbu efektivně s minimalizováním nákladů při dodržení technických parametrů daných příslušnými právními předpisy a závaznými normami.

C. 2. Teplárny Brno a Domoplan 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

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: DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.
IČ: 02679663

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: BD Žižkova 5, Brno
Tepelný výkon: 0,350 MW
Roční odběr tepla: 2 500 GJ/rok
Zahájení odběru: bude písemně Teplárnám Brno oznámeno minimálně 6 měsíců před zahájením odběru
Dodávané médium: teplá voda
Provozní teplota: teplota přívodu je regulována dle venkovní teploty, při venkovní teplotě -12 °C je 80 °C, v mimotopném období je 60°C

3. Doba trvání smlouvy:

Doba určitá, 15 let s automatickou prodloužením 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 cenové úrovni platné k 1. 1. 2017 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 20. 5. 2016 ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

525,00 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 nebo cenové úrovně oproti naposledy sjednané ceně.

Teplárny Brno vyzvou kupujícího k uzavření Kupní smlouvy alespoň 20 dnů před datem zahájení odběru. 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 nebo zajistit přechod závazků z této smlouvy. 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:

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.

IČ: 02679663

2. Předmět smlouvy

Povinný ze služebnosti, jako subjekt vykonávající práva vlastníka nemovitosti pozemku p. č. 885 a p.č.886 s bytovým domem Žižkova 5, Brno k. ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, služebnost inženýrské sítě spočívající v právu umístění a provozování horkovodních rozvodů v bytovém domě Žižkova 5, Brno a v právu umístění a provozování domovní předávací stanice v BD Žižkova 5, Brno. Rozsah služebnosti bude vyznačen v dokumentaci skutečného provedení, kterou nechá vyhotovit na své náklady oprávněný 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 vlastníka DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o., IČ: 02679663, nejpozději však do tří kalendářních měsíců ode dne ukončení výstavby, resp. zprovoznění „SO Horkovodní přípojka“ a „Domovní předávací stanice“ 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 90 dnů ode dne ukončení výstavby.

V případě změny vlastnictví vlastníka BD Žižkova 5, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se Domoplan, 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 zřízení služebnosti, je povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i

nepřímé náklady, tj výrobní realizační 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 budou 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 Domoplan na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie, 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.

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 okolností musí být bez zbytečného odkladu oznámena druhé smluvní straně. V takovém případě je každá ze stran oprávněna od této smlouvy jednostranně 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 Domoplan, 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:

Ing. Milan Lázna, manažer akvizic

gsm:

e-mail.:

ve věcech technických:

Ing. Irena Pavlíčková, Vedoucí odboru investic

gsm:

e-mail.....

za Domoplan:

ve věcech obchodních a technických:

JUDr. Radovan Novotný, projekt manažer

gsm:

e-mail.:

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, Domoplan jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.

Teplárny Brno, a.s.

.....
Tomáš Vavřík
jednatel

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

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