

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 BD Provozníkova 40, Brno

Číslo: O/18/558

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

cube ventures, s.r.o.

se sídlem: Nekázanka 883/8, 110 00 Praha 1
zastoupená: Vladimírem Loukotou, jednatelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u MS v Praze, odd. C, vložka 254145
IČ: 04817184
DIČ: CZ04817184

(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 Bytového domu (BD) Provozníkova 40, Brno a na své náklady vybudovat a zprovoznit novou centrální plynovou kotelnu (PK) pro BD. 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 BD Provazníkova 40, 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 BD 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 BD Provazníkova 40, Brno,
- předpokládaná výše investičních nákladů na výstavbu centrální PK jsou ve výši 1 800 tis. Kč bez DPH,
- uzavřít s Investorem před zahájením prací na stavbě „SO plynová kotelna“ umístěné v BD nájemní smlouvu. Nájemní smlouva bude uzavřena 2 měsíce před požadovaným termínem dokončení „SO plynová kotelna“,
- na základě uzavřené nájemní smlouvy zajistit provozování „SO plynová kotelna“ umístěnou v BD, tj. opravy, běžnou údržbu a ostatní s tím spojené činnosti, a to na svůj náklad,
- dodávat tepelnou energii pro BD, 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.

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 BD Provazníkova 40, 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) 6 měsíců před termínem uvedení „SO plynová kotelna“ do provozu a při realizaci.
- poskytnout nezbytnou součinnost při přípravě i realizaci „SO plynová kotelna“ umístěnou v BD,

- předat Teplárnám Brno připravené staveniště pro „SO plynová kotelna“ umístěnou v BD, minimálně 3 měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu. V případě nedodržení tohoto termínu se realizační termín adekvátně posouvá,
- připraveným staveništěm 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 (vč. výchozí revize), 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. Přívod el. energie (i prozatímní) bude zrevidován a jeho revize bude předána pracovníkům Teplárny Brno při předání staveniště,
- uzavřít nájemní smlouvu minimálně dva měsíce před požadovaným termínem uvedení do provozu „SO plynová kotelna“, Teplárnám Brno část společných částí BD, označenou v projektu jako „SO plynová kotelna“ a souhlasit s technickým zhodnocením této části společných částí domu,
- nezvýšit vstupní cenu vlastního hmotného majetku o technické zhodnocení předmětu nájmu v majetku Investora a souhlasit s jeho účetním a daňovým odpisováním nájemcem Teplárnami Brno,
- v případě zcizení budovaného BD Provazníkova 40, 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 BD Provazníkova 40, 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 Investora. 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

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., IČ: 46347534
Kupující: cube ventures, s.r.o., IČ: 04817184

2. Předmět smlouvy

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

Místo odběru: BD Provazníkova 40, Brno
Tepelný výkon: 0,200 MW
Předpokládaný roční odběr tepla: 1 220 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 projevona 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 v návaznosti na nabídku Tepláren Brno ze dne 4. 5. 2017, ve výši:

platba za odebranou tepelnou energii

470,00 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.

Nájemní smlouva dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoník, v platném znění, bude uzavřena s obsahem těchto podstatných náležitostí:

1. Smluvní strany:

Pronajímatel: **cube ventures, s.r.o.**
se sídlem: Nekázanka 883/8, 110 00 Praha 1
zastoupená: Vladimírem Loukotou, jednatelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u MS v Praze, odd. C, vložka 254145
IČ: 04817184
DIČ: CZ04817184

(dále jen pronajímatel)

a

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 plynové kotelny (dále jen PK) v objektu BD Provazníková 40, Brno, umístěného na parcele p. č. 1669, k. ú. Černá Pole, 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 PK 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. Provést vlastním nákladem technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku spočívající ve zhodnocení technologie PK pro objekt tj. výstavba technologického zařízení PK.
2. Povinnost odepisovat 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 PK a zajišťovat údržbu spojenou s obvyklým udržováním a opravami předmětu nájmu

do výše skutečně vytvořených finančních prostředků, které byly kalkulovány na „údržbu a opravy“ v ceně tepla.

4. Nájemce vyzve k uzavření Nájemní smlouvy alespoň 20 dnů před datem plánovaného zahájení výstavby PK. Na základě této výzvy, nájemce předloží pronajímateli návrh Nájemní smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat věc do užívání třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.

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 PK, předmětu nájmu nájemcem (technologickou část centrální PK) 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. 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 Nájemní smlouvu, 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 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.

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.
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

cube ventures, s.r.o.

V Brně dne

Teplárny Brno a.s.

.....
Vladimír Loukota
jednatel

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