

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 dvou plynových kotelen pro Bytový dům Klementina, Brno

Číslo: O/18/650

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
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. B, vložka 786
IČ: 46347534
DIČ: CZ46347534

(dále jen „Teplárny Brno“)

a

VH Konstrukce s.r.o.

se sídlem: Tábořská 4507/26, Židenice, 615 00 Brno
zastoupená: Ing. Liborem Veleckým, jednatelem
společnost je zapsaná v OR vedeném u KS v Brně, odd. C, vložka 31906
IČ: 25541471
DIČ: CZ25541471

(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 novostavby bytového domu (BD) Klementina, Brno a na své náklady vybudovat a zprovoznit dvě nové centrální plynové kotelny (PK) pro BD Klementina, objekt Tábořská (PK1) a objekt Vančurova (PK2). 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.

- protokolárně předat Teplárnám Brno připravené staveniště pro „SO plynová kotelna“ umístěné v BD Klementina, 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 v BD Klementina, Brno, 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 Klementina, 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 Klementina, Brno. Teplárny Brno potvrzují, že investorství předmětných částí stavby přebírají.

Smluvní strany berou na vědomí, že po uvedení do provozu zůstanou plynové kotelny tj., technologické zařízení plynových kotelen 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

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 objekty 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

V Brně dne

VH Konstrukce s.r.o.

Teplárny Brno a.s.

.....
Ing. Libor Velecký
jednatel

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