

SMLOUVA O UZAVŘENÍ BUDOUCÍCH SMLUV

a

dohoda o podmínkách vzájemné spolupráce při přípravě nové investice, horkovodní přípojky a předávací stanice tepla pro Bytový dům Spolková 5, Brno

Číslo: O/18/659

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

New BTS, a. s.

se sídlem: Kotěrova 2037/1b, 613 00 Brno
zastoupená: Ing. Josefem Bauerem, předsdou představenstva
IČ: 27745333
DIČ: CZ27745333
společnost je zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 5021

(dále jen „Investor“)

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

čl. I Preambule

Teplárny Brno mají zájem dodávat tepelnou energii do bytového domu Spolková 5, Brno (dále jen BD). Vybudovat a provozovat pro BD novou horkovodní přípojku a domovní předávací stanici (DPS). 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.

- uzavřít nájemní smlouvu minimálně 20 dnů před zahájením prací na instalaci technologie DPS do provozu, 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 zřízení budovaného objektu - BD, převést prokazatelně závazky z této smlouvy 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 k částem stavby pro BD Spolková 5, 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 DPS tj., technologické zařízení DPS 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, týkajících se části stavby „SO Horkovodní přípojka“ a „Domovní předávací stanice“ na Teplárny Brno, které tato práva a povinnosti přejímají.

C. 2. Smluvní strany se dohodly, že v případě nutnosti dodávky TeV pro BD před uvedením DPS do provozu bude ze strany Tepláren Brno instalován zásobník TeV s elektrickým ohřevem (nedříve však od 1. 6. 2019). Investor instalaci elektrického ohřevu TeV písemně Teplárně Brno, oznámí 3 měsíce před požadovaným termínem zahájení dodávky TeV pro BD za předpokladu, že do místnosti nové DPS bude přivedena el. energie ze společného rozvaděče objektu, kde bude místo pro osazení fakturačního elektroměru, přívod el. energie (i prozatímní) bude zrevidován a jeho revize bude předána pracovníkům Teplárny Brno při předání staveniště, dále přívod studené vody a rozvody teplé vody pro BD.

C. 3. V případě, kdy dodávka tepla a TeV do domu Spolková 5 v Brně z uvedené nové DPS nebude zahájena k 1. 10. 2019, zavazují se Teplárny Brno zabezpečit tuto dodávku tepla náhradním zdrojem.

C. 4. Teplárny Brno a Investor 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

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: **New BTS, a. s**
se sídlem: Kotěrova 2037/1b, 613 00 Brno
zastoupená: Ing. Josefem Bauerem, předsedou představenstva
společnost je zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl B, vložka 5021
IČ: 27745333
DIČ: CZ27745333

(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
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) umístěné v objektu BD Spolková 5 stojící na pozemku p. č. 95 k. ú. Zábrdovice, Brno, obec Brno, okres 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 3 měsíce 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 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.
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. 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 New BTS, a. s, IČ: 27745333, 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 BD Spolková 5, Brno, do níž je dodávána tepelná energie, před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti se New BTS, a. s., 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, budoucí Nájemní smlouvu a budoucí Smlouvu na služebnost, je povinna uhradit druhé straně veškeré účelně vynaložené přímé i nepřímé náklady, tj. výrobní realizační náklady, které ji 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 Investor na základě řádné a včasné výzvy Tepláren Brno neuzavře budoucí Kupní smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie, budoucí Nájemní smlouvu a budoucí Smlouvu na služebnost 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, budoucí Nájemní smlouvu a budoucí Smlouvu na služebnost s dohodnutým obsahem právních náležitostí, je Investor oprávněna 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 Investor, 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 Investor 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: xxx

ve věcech technických: xx

za Investora jedná:

ve věcech obchodních i 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. 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, Investor jedno vyhotovení.

V Brně dne

V Brně dne

New BTS, a. s.

Teplárny Brno, a.s.

.....
Ing. Josef Bauer
předseda představenstva

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