

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O PREDAJI ČASTI PODNIKU

uzatvorená podľa § 289 a nasl. zák č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zmluva“)

Strany:

Budúci predávajúci:

Obchodné meno:	MENERT - THERM, s.r.o.
Sídlo:	Hlboká 3, 927 01 Šaľa
IČO:	31 420 991
DIČ:	2020373740
IČ DPH:	SK2020373740
Zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 15907/T
Zastúpený:	JUDr. Miroslav Wöllner, konateľ Ing. Marta Wöllnerová, konateľ
Bankové spojenie:	SK71 1100 0000 0029 4404 4771

(ďalej len „**Budúci predávajúci**“)

a

Budúci kupujúci:

Obchodné meno:	MeT Šaľa, spol. s r.o.
Sídlo:	Kvetná 4, 927 01 Šaľa
IČO:	34 115 161
DIČ:	2020374323
IČ DPH:	SK2020374323
Zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 15942/T
Zastúpený:	Ing. Roman Kondys, konateľ JUDr. Anna Torišková, konateľ
Bankové spojenie:	SK45 7500 0000 0040 2200 4908

(ďalej len „**Budúci kupujúci**“)

(Budúci predávajúci a Budúci kupujúci spolu aj ako „**Strany**“)

uzavierajú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o predaji časti podniku s nasledovným obsahom:

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Strany prehlasujú, že majú záujem na uzatvorení Zmluvy o predaji časti podniku, ktorou Budúci predávajúci odplatne prevedie Časť podniku bližšie definovanú v ods. 1.2.3. tejto Zmluvy, ktorej je výlučným vlastníkom, na Budúceho kupujúceho, a Budúci kupujúci vyplatí Budúcemu predávajúcemu dohodnutú Kúpnu cenu.

1.2. Nižšie uvedené pojmy budú mať na účely tejto Zmluvy nasledujúci význam, pokiaľ sa Strany v tejto Zmluve nedohodnú inak:

- 1.2.1. „**Kúpna cena**“ je cena dohodnutá Stranami ako odplata za prevod Časti podniku vo výške uvedenej v ods. 3.1 Zmluvy.
- 1.2.2. „**Znalecký posudok**“ znamená Znalecký posudok vypracovaný znaleckou organizáciou CORPORA, a.s., so sídlom Záhradnícka 68, Bratislava 821 08, IČO: 35 804 432, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 2641/B v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, v odbore Ekonómia a manažment, odvetvie Účtovníctvo a daňovníctvo, Personalistika, Kontroľ, Financie pod evidenčným číslom 103/2024. Fotokópia znaleckého posudku tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy.
- 1.2.3. „**Časť podniku**“ znamená súbor hmotných, ako aj osobných a nehmotných zložiek podnikania Budúceho predávajúceho tak, ako je definovaný v ods. 2.1 tejto Zmluvy. K Časti podniku patria veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patria Budúcemu predávajúcemu a slúžia na prevádzkovanie Časti podniku alebo vzhľadom na svoju povahu majú tomuto účelu slúžiť.
- 1.2.4. „**Strany**“ sú spolu Budúci predávajúci a Budúci kupujúci.
- 1.2.5. „**Zmluva**“ je táto zmluva o budúcej zmluve o predaji časti podniku.
- 1.2.6. „**Zmluva o predaji časti podniku**“ je zmluva o predaji časti podniku, ktorá bude uzatvorená Stranami na základe tejto Zmluvy, predmetom ktorej bude odplatný prevod Časti podniku. Zmluva o predaji časti podniku tvorí prílohu č. 2 Zmluvy.
- 1.2.7. „**Obchodný zákonník**“ je zákon číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.

2. Časť podniku

2.1. Časť podniku je tvorená samostatnými útvarmi: tepelný okruh kotolňa Pázmáňa 24, tepelný okruh kotolňa Sládkovičovo K-41 a tepelný okruh Kukučínova 531/6 vo vlastníctve Budúceho predávajúceho v zmysle Znaleckého posudku, slúžiacimi na výrobu a rozvod tepla, zahŕňajúc veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré slúžia alebo majú slúžiť na prevádzkovanie Časti podniku. Pre vylúčenie pochybností Strany uvádzajú, že súčasťou prevádzanej Časti podniku nebudú:

- fotovoltaika nachádzajúca sa na streche budovy kotolne Pázmáňa 24 a kotolne Kukučínova 531/6,
- budova, pozemok a časť strojno-technologického vybavenia kotolne Kukučínova 531/6, Šaľa, ktoré nie sú súčasťou Znaleckého posudku,
- veci, práva a iné majetkové hodnoty vo vlastníctve Budúceho predávajúceho, ktoré neslúžia na výrobu a rozvod tepla v meste Šaľa a v meste Sládkovičovo

a s tým súvisiace právne, zmluvné vzťahy, práva a povinnosti.

2.2. Časť podniku pozostáva z jednotlivých zložiek, medzi ktoré patria:

- 2.2.1. Aktíva – hnutelný a nehnuteľný majetok,
- 2.2.2. Práva,
- 2.2.3. Záväzky,

- 2.2.4. Zmluvy s odberateľmi a Obchodné zmluvy,
 - 2.2.5. Zamestnanci,
 - 2.2.6. Súdne a iné konania.
- 2.3. Zoznam nehnuteľného majetku tvoriaceho zložku Časti podniku je uvedený v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
- 2.4. Zoznam hnuteľného majetku: strojno – technologické vybavenie prislúchajúce Časti podniku podľa Znaleckého posudku a všetkej dostupnej projektovej dokumentácie, ako aj všetky existujúce tepelné prípojky, teplovody a rozvody tepla, ako aj distribučné rozvody tepla z kotolne Pázmáňa 24, kotolne Kukučínova 531/6 a kotolne Sládkovičovo K-41.
- 2.5. Ostatné zložky Časti podniku budú definované v Zmluve o predaji časti podniku, resp. v jej v prílohách. Príslušné prílohy Zmluvy o predaji časti podniku vyhotovia Strany až pri podpise Zmluvy o predaji časti podniku.
- 2.6. Budúci predávajúci prehlasuje, že Budúcemu kupujúcemu poskytol všetky potrebné informácie o jednotlivých zložkách Časti podniku, tieto Budúci kupujúci považuje za dostatočné na to, aby sa oboznámil so stavom jednotlivých zložiek Časti podniku a pristúpil k podpisu tejto Zmluvy.
- 2.7. Na Budúceho kupujúceho sa Zmluvou o predaji časti podniku nebude prevádzať právo používať obchodné meno Budúceho predávajúceho v zmysle § 481 ods. 1 Obchodného zákonníka.

3. Kúpna cena a platobné podmienky

- 3.1. Kúpna cena za Časť podniku bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **4 500 000 EUR** (slovom: štyrilmiliónypäťstotisíc eur). Kúpna cena je Stranami dohodnutá ako konečná a nemenná.
- 3.2. **Platobné podmienky.** Budúci kupujúci uhradí Budúcemu predávajúcemu Kúpnu cenu jednorazovo na bankový účet Budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví Zmluvy o predaji časti podniku, a to na základe faktúry vystavenej Budúcim predávajúcim **ku dňu 31.05.2025**. Splatnosť faktúry je dohodnutá na **14 dní** odo dňa jej doručenia Budúcemu kupujúcemu.

4. Zmluva o budúcej zmluve o predaji časti podniku

- 4.1. Strany sa zaväzujú pristúpiť k podpisu Zmluvy o predaji časti podniku **najneskôr do 31.1.2025**, avšak najskôr až po schválení úveru bankou na predaj časti podniku.
- 4.2. Ktorákoľvek zo Strán je oprávnená druhú Stranu vyzvať na podpis Zmluvy o predaji časti podniku. Vyzývajúca Strana predloží spolu s výzvou aj návrh Zmluvy o predaji časti podniku s obsahom podľa tejto Zmluvy. Druhá Strana je povinná podpísať Zmluvu o predaji časti podniku do **5 dní** od doručenia výzvy alebo požiadať o rokovanie o finalizácii textu Zmluvy o predaji časti podniku. Strany sa zaväzujú, že nebudú mariť rokovanie o finalizácii textu Zmluvy o predaji časti podniku, pričom sa obe Strany zaväzujú vyvinúť maximálnu súčinnosť k úspešnému uzatvoreniu Zmluvy o predaji časti podniku. Strany berú na vedomie, že aj v prípade rokovaní Strán o finalizácii Zmluvy o predaji časti podniku, je termín stanovený v ods. 4.1 pre Strany záväzný. Pokiaľ sa Strany nedohodnú na finalizácii Zmluvy o predaji časti podniku, bude pre Strany záväzný obsah Prílohy č. 2 tejto Zmluvy. Zmluva o predaji časti podniku musí byť v súlade s ustanoveniami čl. 2., 3. a 5. tejto Zmluvy.

- 4.3. Strany sa dohodli, že obsah Zmluvy o predaji časti podniku bude v podstatných častiach zhodný s návrhom Zmluvy o predaji časti podniku, ktorý je prílohou Zmluvy (príloha č. 2), pričom je v tomto návrhu možné vykonať len nasledovné úpravy:
- 4.3.1. doplnenie presného znenia príloh návrhu Zmluvy o predaji časti podniku ,
- 4.3.2. úpravy návrhu Zmluvy o predaji časti podniku, s ktorými budú súhlasiť obe Strany.
- 4.4. V prípade porušenia povinnosti Strany uzatvoriť Zmluvu o predaji časti podniku, má druhá Strana právo domáhať sa určenia obsahu Zmluvy o predaji časti podniku na súde alebo od Zmluvy odstúpiť. V prípade porušenia povinnosti Strany podľa predchádzajúcej vety má druhá Strana vždy aj právo na náhradu škody.
- 4.5. Obe Strany berú na vedomie, že pokiaľ žiadna banka Budúcemu kupujúcemu neposkytne úver na predaj Časti podniku, nie je Budúci kupujúci povinný pristúpiť k podpisu Zmluvy o predaji časti podniku, s čím výslovne obe Strany súhlasia. Pre tento prípad je Budúci predávajúci oprávnený od Budúceho kupujúceho požadovať refundáciu účelovo vynaložených nákladov, max. však do výšky 50.000 Eur (slovom: päťdesiat tisíc eur). Týmto nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

5. Ostatné dojednania

- 5.1. Strany sa v súvislosti s uzatvorením Zmluvy o predaji časti podniku dohodli na nasledovnom:
- 5.1.1. **Výmenníková stanica.** Budúci kupujúci bude oprávnený prevádzkovať výmenníkovú stanicu vo vlastníctve Budúceho predávajúceho, nachádzajúcu sa na ul. Kukučínova v Šali, na parc. č. 807, **maximálne do 31.12.2025**. Podmienky užívania výmenníkovej stanice budú predmetom samostatného dojednania Strán. Do dňa 31.12.2025 sa zároveň Budúci kupujúci zaväzuje vybudovať vlastnú výmenníkovú stanicu mimo pozemkov vo vlastníctve Budúceho predávajúceho a na vlastné náklady.
- 5.1.2. **Vypratanie pozemkov.** Budúci kupujúci sa zaväzuje najneskôr do 31.12.2025 vypratať pozemky vo vlastníctve Budúceho predávajúceho, ktoré mal v užívaní na základe ods. 5.1.1., príp. ktoré využíval v súvislosti s prevádzkou Časti podniku.
- 5.1.3. **Vybudovanie prepoja tepelných sústav a pripojenie nových odberateľov tepla.** Budúci kupujúci sa zaväzuje vybudovať prepoj tepelných sústav a pripojenie nových odberateľov tepla na vlastné náklady a zodpovednosť. Budúci predávajúci sa od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o predaji časti podniku nebude podieľať na investíciách potrebných na prevádzku tepelných sústav, ktoré sú súčasťou Časti podniku, žiadnym spôsobom. Strany vyhlasujú, že možnosť technického prepoja tepelných sústav bola Stranami vopred overená. Budúci kupujúci sa zaväzuje zrealizovať prepoj tepelných sústav tak, aby vlastnícke právo k pozemkom vo vlastníctve Budúceho predávajúceho na ulici Kukučínova v Šali bolo čo najmenej obmedzené. Navrhnuté technické riešenie a realizácia teplovodov bude riešená v situačnom výkrese, ktorý bude prílohou Zmluvy o predaji časti podniku.
- 5.1.4. **Fotovoltaika.** Kupujúci súhlasí s ponechaním vybudovaných fotovoltaických panelov vo vlastníctve Predávajúceho na streche budovy Kotolne Pázmaňa 24 min.

po dobu 3 rokov odo dňa účinnosti Zmluvy o predaji časti podniku. Bližšie podmienky tohto záväzku budú predmetom samostatného dojednania.

6. Doručovanie

- 6.1. Pokiaľ nie je v Zmluve výslovne uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením, musia byť urobené v písomnej forme (ďalej len „**Písomnosť**“).
- 6.2. Za doručenie Písomnosti v súvislosti s touto Zmluvou druhej Strane sa považuje:
- 6.2.1. osobné doručenie Písomnosti druhej Strane, ktorá je povinná potvrdiť prevzatie Písomnosti, k doručeniu môže dôjsť osobne alebo prostredníctvom kuriéra; ak Strana odmietne prevziať Písomnosť, považuje sa táto Písomnosť za doručeníu odmietnutím jej prevzatia, alebo
 - 6.2.2. zaslanie Písomnosti ako doporučenej poštovej zásielky prostredníctvom pošty s doručenkou na adresu uvedenú na úvodnej strane tejto Zmluvy, pričom za doručeníu sa považuje v deň jej skutočného doručenia podľa dátumu doručenia s potvrdením prevzatia adresátom, najneskôr však sa považuje Písomnosť za doručeníu v štrnásty deň po odoslaní Písomnosti, a to aj v prípade, ak by k doručeniu Písomnosti nedošlo z akéhokoľvek dôvodu, alebo
 - 6.2.3. iný spôsob ak je v konkrétnom prípade výslovne dohodnutý.
- 6.3. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia Zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca Strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručené len, ak boli doručené spôsobom podľa ods. 6.2.1 alebo 6.2.2.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Strany sa dohodli, že
- 7.1.1. právne vzťahy zo Zmluvy, vrátane vzťahov súvisiacich s jej uzavretím, platnosťou, porušením povinností a následkami porušenia povinností, sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky,
 - 7.1.2. v súlade s § 262 ods. 2 Obchodného zákonníka sa ich záväzkový vzťah založený touto Zmluvou spravuje Obchodným zákonníkom. Vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka,
 - 7.1.3. spory zo Zmluvy, vrátane sporov týkajúcich sa jej uzavretia a platnosti, patria do právomoci slovenských súdov.
- 7.2. **Oddeliteľnosť ustanovení.** Každé ustanovenie Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť alebo vymožiteľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú Strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymožiteľnosťou alebo neplatnosťou.
- 7.3. Zmeniť alebo doplniť Zmluvu je možné len na základe písomnej dohody všetkých Strán.
- 7.4. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každé má platnosť originálu, jedno vyhotovenie obdrží Budúci predávajúci a jedno vyhotovenie Budúci kupujúci. Zmluva

nadobúda platnosť dňom jej podpísania Stranami, a týmto dňom je pre Strany právne záväzná.

- 7.5. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.6. **Mlčanlivosť**. Každá zo Strán je povinná zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, o ktorých sa dozvedela pri rokovaní o uzavretí Zmluvy, ako aj o informáciách, o ktorých sa dozvedela po uzatvorení Zmluvy. Každá Strana zabezpečí, aby táto mlčanlivosť zaväzovala aj ňou poverené alebo zamestnané osoby.
- 7.7. Strany si obsah zmluvy prečítali, vzájomne vysvetlili a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, určito, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnou rukou podpísali.
- 7.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:
- Príloha č. 1 – Znalecký posudok
 - Príloha č. 2 – Návrh Zmluvy o predaji časti podniku
 - Príloha č. 3 – Zoznam nehnuteľného majetku

V Šali, dňa2024

V Šali, dňa2024

Za Budúceho predávajúceho:

Za Budúceho kupujúceho:

MENERT - THERM, s.r.o.
JUDr. Miroslav Wöllner, konateľ

MeT Šaľa, spol. s r.o.
Ing. Roman Kondys, konateľ

MENERT - THERM, s.r.o.
Ing. Marta Wöllnerová, konateľ

MeT Šaľa, spol. s r.o.
JUDr. Anna Torišková, konateľ

Príloha č. 3 – Zoznam nehnuteľného majetku

Zložka Časti podniku - Nehnutel'ný majetok zahŕňa:

a) pozemky - parcely reg. „C“ nachádzajúce sa na ul. Pázmáňa:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2306/2	118	zastavaná plocha a nádvorie
2328	270	zastavaná plocha a nádvorie
2329/1	753	zastavaná plocha a nádvorie
2329/4	21	zastavaná plocha a nádvorie
2329/5	54	zastavaná plocha a nádvorie

nachádzajúce sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, zapísaných na liste vlastníctva č. 9325, vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

b) Stavbu kotolne na ul. Pázmáňa:

Súpisné číslo	Na pozemku	Popis stavby
56	2329/5 2329/4 2329/1 2306/2 2328	Kotolňa na Ul. P. Pázmáňa

nachádzajúcu sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, zapísanú na liste vlastníctva č. 9325, vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

c) pozemky - parcely reg. „C“ – Administratívna budova:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2308/2	110	zastavaná plocha a nádvorie
2324/12	26	zastavaná plocha a nádvorie

nachádzajúce sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, zapísaných na liste vlastníctva č. 9325, vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

d) Stavba – Administratívna budova:

Súpisné číslo	Na pozemku	Popis stavby
2539	2308/2	Administratívna budova

nachádzajúcu sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, zapísanú na liste vlastníctva č. 9325, vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.