

**ZMLUVA****o budúcej podnájomnej zmluve**

uzavretá podľa § 50 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
/ ďalej len ako „Zmluva“ /

**Čl. I****Zmluvné strany****BUDÚCI NÁJOMCA:**

**Obchodné meno:** BED Prešov, s.r.o.  
**Sídlo:** Vajanského 30/A, Prešov 080 01, Slovenská republika  
**IČO:** 44 289 367  
**DIČ:** 2020363972  
**IČ DPH:** SK 2020363972  
**Registovaný:** v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 2045  
**Štatutárny orgán:** František KUROPČÁK, konateľ  
**Bankové spojenie:** Tatra Banka a.s.  
**IBAN:** SK661100000002621164453

ďalej len ako „*budúci nájomca*“

&

**BUDÚCI PODNÁJOMCA:**

**Obchodné meno:** Technické služby mesta Prešov a.s.  
**Sídlo:** Bajkalská 33, Prešov, 080 01, Slovenská republika  
**IČO:** 317 189 14  
**DIČ:** 2020520656  
**IČ DPH:** SK2020520656  
**Registovaný:** v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sa, vl. č. 252/P  
**Štatutárny orgán:** Ing. Milan TOOTH, predseda predstavenstva  
RNDr. Zuzana BEDNÁROVÁ, PhD. členka predstavenstva-podpredsedníčka  
predstavenstva  
**Bankové spojenie:** UniCredit Bank Slovakia, a.s.  
**IBAN:** SK8611110000001089828000

ďalej len ako „*budúci podnájomca*“

**ZA ÚČASTI****VLASTNÍK:**

**Meno a priezvisko:** František KUROPČÁK r. KUROPČÁK  
**Dátum narodenia:**  
**Bydlisko:** Lipová 12382/3A, Prešov 080 01, Slovenská republika

ďalej len ako „*vlastník*“

*budúci podnájomca* a *budúci nájomca* spolu ďalej aj ako „*zmluvné strany*“ resp. „*účastníci zmluvy*“, jednotlivito ako „*zmluvná strana*“ resp. „*účastník zmluvy*“

**Čl. II****Úvodne ustanovenia**

1. Vlastník – František KUROPČÁK r. KUROPČÁK je výlučným vlastníkom nehnuteľností v okrese Prešov, obec PREŠOV, katastrálne územie Solivar vedené na LV č. 2611 ktoré boli vytvorené geometrickým plánom č. 118/2016 zo dňa 20.09.2016 zhotoviteľom GEOKART Prešov s. r. o. , IČO: 45332746 autorizované overeným dňa 21.09.2016 úradne overeným OÚ Prešov, katastrálny odbor pod č. G<sub>1</sub> 1615/2016 dňa 26.09.2016 a to konkrétne:

## POZEMKY

C-KN parcela č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
3141/14	1926,00	Zastavaná plocha a nádvorie
3141/15	24,00	Zastavaná plocha a nádvorie
3141/16	470,00	Zastavaná plocha a nádvorie
3141/17	8.478,00	Zastavaná plocha a nádvorie
3141/18	438,00	Zastavaná plocha a nádvorie

## STAVBY

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo C-KN	Popis stavby
11689	3141/14	Montážna hala
11690	3141/15	Sklad PHM
11691	3141/16	Kotolňa
11692	3141/18	Sklad

- (ďalej len ako „*nehnutelnosti*“)
2. Vlastník – František KUROPČÁK r. KUROPČÁK je výlučným vlastníkom:
    - a) Mostovej digitálnej váhy s maximálnou nosnosťou 40,00 ton
    - b) Žeriav s maximálnou nosnosťou 12,50 tony
    - c) Dva žeriavy s maximálnymi nosnosťami 3,50 tony
  - (ďalej len ako „*príslušenstvo*“)
  3. Vlastník – František KUROPČÁK r. KUROPČÁK a budúci nájomca – obchodná spoločnosť BED Prešov, s.r.o. majú medzi sebou uzavretú ku dňu podpisu tejto Zmluvy platnú a účinnú nájomnú zmluvu predmetom ktorej sú aj nehnuteľností uvedené v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy ako aj príslušenstvo uvedené v Čl. II ods. 2 tejto Zmluvy, čo potvrdzujú svojim podpisom na tejto Zmluve, ktorá umožňuje dať nehnuteľností uvedené v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy a príslušenstvo uvedené v Čl. II ods. 2 tejto Zmluvy do podnájmu tretej osobe.
  4. Vlastník – František KUROPČÁK r. KUROPČÁK týmto udeľuje súhlas budúcemu nájomcovi, na uzavretie tejto Zmluvy ako aj riadnej podnájomnej zmluvy pričom vyhlasuje a zaväzuje, sa že v prípade zániku zmluvného vzťahu medzi František KUROPČÁK r. KUROPČÁK a obchodnou spoločnosťou BED Prešov, s.r.o., resp. toto vyhlásenie je záväzne aj pre právnych nástupcov, že vlastník nehnuteľností uvedených v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy a príslušenstva uvedeného v Čl. II ods. 2 tejto Zmluvy uzavrie za podmienok tejto Zmluvy riadnu podnájomnú zmluvu s budúcim podnájomcom.
  5. Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán a vlastníka nehnuteľností v celom rozsahu.

### Čl. III

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda medzi budúcim podnájomcom budúcim nájomcom o tom, že budúci nájomca sa zaväzuje za podmienok uvedených v tejto Zmluve uzavrieť podnájomnú zmluvu s budúcim podnájomcom podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov na pozemky uvedené v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy a podľa zákona č. 116/1990 nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov na príslušenstvo

uvedeného uvedeného v Čl. II ods. 2 tejto Zmluvy a to v lehote do **31. Januára 2017 s účinnosťou najneskôr od 01. Februára 2017.**

#### Čl. IV

##### Niektoré podmienky podnájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomnú zmluvu uzavru podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/ 1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov
2. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom podnájmu bude užívanie pozemkov a stavieb a v nich nebytových priestorov - skladových priestorov na podnikateľské účely obchodnej spoločnosti Technické služby mesta Prešov a.s..
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomnú zmluvu uzatvoria na dobu určitú, a to na dobu jedného roka odo dňa účinnosti riadnej podnájomnej zmluvy najneskôr však od 1. Februára 2017 do 31. Januára 2018 s možnosťou jej predčasného ukončenia výlučne formou
  - písomnej výpovede s 3-mesačnou výpovednou lehotou plynúcou prvého kalendárneho dňa v mesiaci nasledujúceho po kalendárnom dni v mesiaci v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede tej ktorej zmluvnej strane pričom
    - o budúci nájomca môže vypovedať podnájomnú zmluvu v dobe podnájmu, ak:
      - budúci podnájomca využíva predmet podnájmu v rozpore s podnájomnou zmluvou a spôsobuje nájomcovi a vlastníčkovi značné škody
      - budúci podnájomca mešká s plátbou podnájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie súvisí s podnájmom, viac ako 1 mesiac a nájomca písomne požiadal podnájomcu o nápravu, ale podnájomca nápravu nevykonal do 10 dní odo dňa doručenia žiadosti.
      - budúci podnájomca vážne narúša pokoj a poriadok aj napriek opakovaným (najmenej 3) písomným varovaniam (pričom po každom varovaní je nájomca povinný poskytnúť podnájomcovi dobu na nápravu v dĺžke najmenej 10 dní pred tým, než vydá ďalšie varovanie) a týmto konaním spôsobuje nájomcovi a vlastníčkovi značné škody a narušenie pokoja nemožno považovať za súčasť výkonu predmetu podnikania podnájomcu
      - budúci podnájomca dá predmet podnájmu, alebo jeho časti, do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu a vlastníka a v rozpore s podnájomnou zmluvou
    - o budúci podnájomca môže vypovedať podnájomnú zmluvu v dobe podnájmu, ak:
      - stav predmetu podnájmu je v rozpore so stavom uvedeným v podnájomnej zmluve a spôsobuje nájomcovi a vlastníčkovi značné škody
      - budúci nájomca / vlastníč neposkytuje služby, ktorých poskytovanie súvisí s podnájmom, viac ako 5 pracovných dní a podnájomca písomne požiadal nájomcu o nápravu, ale nájomca nápravu nevykonal do 5 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti.
      - budúci nájomca / vlastníč vážne narúša pokoj a poriadok aj napriek opakovaným (najmenej 3) písomným varovaniam (pričom po každom varovaní je budúci podnájomca povinný poskytnúť budúcemu nájomcovi dobu na nápravu v dĺžke najmenej 10 dní pred tým, než vydá ďalšie varovanie) a týmto konaním spôsobuje budúcemu podnájomcovi značné škody a narušenie pokoja nemožno považovať za súčasť výkonu nájomného/vlastníckeho práva
      - sa začalo konkurzné, reštrukturalizačné, exekučné konanie (s budúcim nájomcom/vlastníkom ako povinným) alebo iné obdobné konanie ohľadom budúceho nájomcu/vlastníka alebo jeho majetku alebo vstupu budúceho nájomcu do likvidácie, alebo v prípade neobdržania predchádzajúceho písomného súhlasu (ktorý nebude bezdôvodne odopretý) budúceho podnájomcu pri každej priamej alebo nepriamej zmene vo vlastníctve hlasovacích práv alebo vlastníckych podielov (alebo ich obdoby) zmluvne alebo inak, alebo každej priamej alebo nepriamej zmene vo vlastníckej štruktúre budúceho nájomcu/vlastníka alebo jeho

vlastníkov alebo akéhokoľvek splynutia, zlúčenia, rozdelenia a/alebo zmeny právnej formy budúceho nájomcu/vlastníka.

- písomnej dohody,
- a s možnosťou jej automatického predĺženia za rovnakých podmienok o štyri (4) roky v prípade, ak budúci nájomca najneskôr tridsať (30) dní pred ukončením platnosti Zmluvy o podnájme nepožiadá budúceho podnájomcu o vypratanie predmetu podnájomu do doby platnosti tejto Zmluvy o nájme
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia doby podnájomu z akýchkoľvek dôvodov platnou výpoveďou zaväzuje sa zmluvná strana, ktorá zaviniла ukončenie zmluvného vzťahu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške ročného podnájomu, t.j. 216.000,00,-€ dotknutej zmluvnej strane pričom právo na náhradu škody dotknutej zmluvnej strany zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté
  5. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnej zmluve bude zakotvené predkupné právo budúceho podnájomcu ako účastníka podnájomnej zmluvy k predmetu podnájomu za celkovú cenu 3.000.000,00,-€ ( slovom: tri milióny eur ) bez DPH s možnosťou budúceho podnájomcu postúpiť predkupné právo bez súhlasu vlastníka Františka KUROPČÁKA r. KUROPČÁKA na tretiu osobu
  6. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnej zmluve bude zakotvený záväzok vlastníka Františka KUROPČÁKA r. KUROPČÁKA , že ak dôjde k uplatneniu predkupného práva budúceho podnájomcu, resp. tretej osoby, ktorej toto právo bolo postúpené zo strany budúceho podnájomcu do siedmich ( 7 ) mesiacov odo dňa účinnosti podnájomnej zmluvy, zaviazá sa vlastník František KUROPČÁK r. KUROPČÁK započítať sumu sedemmesačného podnájomného do celkovej kúpnej ceny v prípade ak bude kupujúcim budúci podnájomca, resp. vrátiť sumu sedemmesačného podnájomného budúcemu podnájomcovi v prípade ak bude kupujúcim tretia osoba, ktorej predkupné právo bolo postúpené zo strany budúceho podnájomcu.
  7. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnej zmluve bude zakotvené predkupné právo budúceho podnájomcu ako účastníka podnájomnej zmluvy k predmetu podnájomu na dobu platnosti podnájomnej zmluvy
  8. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnej zmluve bude zakotvený záväzok vlastníka - Františka KUROPČÁKA r. KUROPČÁKA, že v prípade uplatnenia predkupného práva oprávneného z predkupného práva mu predmet podnájomu je povinný predať za dohodnutých podmienok.
  9. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnej zmluve bude zakotvené, že práva a povinnosti vlastníka - Františka KUROPČÁKA r. KUROPČÁKA z predkupného práva oprávneného prechádzajú prevodom resp. prechodom vlastníckeho práva automaticky na právneho nástupcu vlastníka - Františka KUROPČÁKA r. KUROPČÁKA, ktorý sa zaväzuje dodržiavať predkupné právo oprávneného.
  10. Zmluvné strany sa dohodli, že v podnájomnej zmluve bude zakotvený záväzok vlastníka - Františka KUROPČÁKA r. KUROPČÁKA, že zapíše na príslušný list vlastníctva do časti " C " predkupné právo oprávnenej osoby a to v lehote troch ( 3 ) pracovných dní od podpisu podnájomnej zmluvy resp. od písomného oznámenie oprávnenej osoby o postúpení tohto práva.
  11. Zmluvné strany sa dohodli, že výška podnájomu bude stanovená na sumu 18.000,00,-€ ( slovom: osemnásťtisíc euro )bez DPH mesačne a uhrádzaná do 14. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca za mesiac predošlý.
  12. Zmluvné strany sa dohodli, že k podnájomnému a ďalším sumám súvisiacim s podnájomom mimo zmluvných pokút , ktoré bude budúci podnájomca povinný zaplatiť budúcemu nájomcovi na základe Zmluvy o podnájme, bude pripočítaná platná daň z pridanej hodnoty v súlade s platnými právnymi predpismi,
  13. Zmluvné strany sa dohodli, že do podnájomného podľa Čl. IV ods. 4 tejto Zmluvy nebudú zahrnuté poplatky za služby súvisiace s nájmom - energie, voda, plyn, vývoz smetí, servis likvidácia odpadu, telekomunikačné a internetové pripojenia, tie budú uhrádzané do 14. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca za mesiac predošlý na základe vyúčtovania budúceho nájomcu
  14. Budúci nájomca dá súhlas na vykonanie týchto prác na náklady podnájomcu : úprava zostatkov základov na nájazdovú rampu , úprava vnútorných priestorov šatní na kancelárske priestory pre potreby podnájomcu, vytvorenie prechodu medzi areálmi nájomcu a podnájomcu a odstránením časti oplatenia.
  15. Budúci nájomca sa zaväzuje umožniť podpisom tejto Zmluvy budúcemu podnájomcovi, aby bezplatne využíval mostovú digitálnu váhu s maximálnou nosnosťou 40,00 ton ako aj stavebné úpravy na pôvodnej parcele C-KN č. 3141/15.
  16. Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné podmienky podnájomnej zmluvy, budú bližšie špecifikované v samotnej podnájomnej zmluve.

## Čl. V

### Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti, dokumenty alebo oznámenia zmluvných strán budú zasielané písomne poštou, e-mailom alebo faxom nasledovným osobám na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budú navzájom bez zbytočného odkladu informovať o akejkoľvek zmene vo vyššie uvedených osobách, adresách alebo telefónnych a faxových číslach, v opačnom prípade každá zo zmluvných strán bude konať s dôverou v údaje tu uvedené.
3. Akákoľvek zmena adresy pre doručovanie písomností je účinná voči druhej zmluvnej strane až po jej oznámení.
4. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
  - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
  - v prípade, že zásielka nebola vyzdvihnutá do uplynutia odbernej lehoty, tretí (3) deň uloženia zásielky sa považuje za deň doručenia i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela
  - bola zásielka vrátená budúcemu nájomcovi / budúcemu podnájomcovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné ju budúcemu nájomcovi / budúcemu podnájomcovi doručiť na adrese uvedenej v tejto Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je budúcemu nájomcovi / podnájomcovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa budúci nájomca / budúci podnájomca o tom nedozvie.

## Čl. VI

### Vymáhateľnosť zmluvy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vymáhateľnosť povinnosti uzatvorenia podnájomnej zmluvy je garantovaná cestou súdu.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že sú v prípade sporov medzi nimi, povinné podniknúť všetky také právne kroky, aby sa vec zmierlivo a mimosúdne vyriešila a aby sa v budúcnosti vyhlí takému sporu.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že domáhať sa možno najmä práva na uzatvorenie podnájomnej zmluvy minimálne v obsahu dohodnutom touto Zmluvou.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak do dohodnutej doby nedôjde k uzatvoreniu podnájomnej zmluvy, možno sa do jedného (1) roka domáhať na príslušnom súde, aby vyhlásenie vôle budúceho nájomcu / budúceho podnájomcu bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

## Čl. VIII

### Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100.000,00,-€ v prípade porušenia akéhokoľvek článku tejto Zmluvy, najmä nesplnenia záväzku uzavrieť podnájomnú zmluvu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci podnájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100.000,00,-€ bez DPH v prípade porušenia akéhokoľvek článku tejto Zmluvy, najmä nesplnenia záväzku uzavrieť podnájomnú zmluvu.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo zmluvných strán na náhradu škody dotknuté.

## Čl. IX

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany potvrdzujú správnosť a pravdivosť všetkých údajov a podkladov uvedených v tejto Zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle budúceho podnájomcu v zmysle zákona 116/ 1990 nájme a podnájme nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že Zmluva bude uverejnená v celom rozsahu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri plnení tejto Zmluvy. Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné robiť len písomnou formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných obidvoma zúčastnenými stranami, ktoré sa po podpísaní stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. To neplatí pre oznámenie zmeny kontaktných osôb zmluvných strán a adresy zmluvnej strany, kedy na účinnosť zmeny postačí doručenie písomného oznámenia druhej zmluvnej strane podpísaného oprávnenými osobami zmluvnej strany. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane posudzovania ich platnosti ako aj následkov ich prípadnej neplatnosti, ako aj vzájomné vzťahy zúčastnených strán touto zmluvou neupravené, sa riadia a budú vykladané v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, pričom na kolízne ustanovenia sa neprihliada.
5. Na rozhodovanie všetkých sporov, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, je príslušný vecne a miestne príslušný súd SR podľa Civilného sporového poriadku.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v troch ( 3 ) rovnopisoch z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom (1) vyhotovení.
7. Ak je alebo ak sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy v akomkoľvek smere neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť zostávajúcich ustanovení tejto zmluvy tým nebude dotknutá. Strany sa zaväzujú, že akékoľvek takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie nahradia novým, ktoré bude tomuto ustanoveniu svojím významom čo najbližšie
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu plne porozumeli, táto bola spísaná na základe ich slobodnej vôle, že jej text je zrozumiteľným vyjadrením ich slobodne a vážne prejavenej vôle, že Zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za jednostranne výhodných podmienok a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
9. Prílohou tejto Zmluvy je
  - Aktuálny výpis z LV č. 2611 pre katastrálne územie Solivar, obec PREŠOV, okres Prešov
  - Originál geometrického plánu č. 118/2016 zo dňa 20.09.2016 vytvoreného zhotoviteľom GEOKART Prešov s. r. o. , IČO: 45332746 autorizované overeným dňa 21.09.2016 úradne overeným OÚ Prešov, katastrálny odbor pod č. G, 1615/2016 dňa 26.09.2016
  - Znenie Podnájomnej zmluvy

Za budúceho podnájomcu:

9. NOV. 2016  
V Prešove, dňa .....

Za Technické služby mesta Prešov, a.s. :

.....  
**Ing. Milan TOOTH**  
predseda predstavenstva a výkonný riaditeľ

.....  
**RNDr. Zuzana BĚDNÁROVÁ, PhD.**  
členka predstavenstva-podpredsedníčka predstavenstva

Za vlastníka

9. NOV. 2016  
V Prešove, dňa .....

.....  
**František KUROPČÁK**

Za budúceho nájomcu:

9. NOV. 2016  
V Prešove, dňa .....

Za BED Prešov, s.r.o.:

.....  
**František KUROPČÁK**  
konateľ