

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

uzatvorená podľa § 50 a násl. v spojení s § 151n a násl. a § 531 a § 532 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „**zmluva**“)

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1 **Názov:** **Mesto Nitra**
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
Zastúpené: Marek Hattas - primátor mesta Nitra
IČO: 00 308 307
IČ DPH: SK 202 110 2853
IBAN: SK04 0900 0000 0050 2800 1139
BIC: GIBASKBX
 (ďalej len ako „**budúci povinný**“)
- a
- 1.2 **Obchodné meno:** **Kaufland Slovenská republika, v. o. s.**
sídlo: Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava
Zastúpená: Ing. František Vojčík, na základe plnej moci
 Marek Melišek, na základe plnej moci
IČO: 35 790 164
DIČ: 2020234216
IČ DPH: SK2020234216
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
 oddiel: Sr, vložka číslo: 489/B
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech and Slovakia, a.s.
IBAN: SK41 1111 0000 0016 9907 7080
 (ďalej len ako „**budúci oprávnený**“)
 (budúci povinný a budúci oprávnený ďalej spoločne aj len ako „**zmluvné strany**“)

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1 Budúci povinný je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností – pozemkov:

Parc. číslo	Reg. KN	LV č.	Výmera v m²	Druh pozemku	Katastrálne územie	Umiestnenie pozemku	Obec	Okres
1754/101	E	2348	10346	zastav. plocha a nádvorie	Chrenová	intravilán	Nitra	Nitra
1754/102	E	2348	6782	zastav. plocha a nádvorie	Chrenová	extravilán	Nitra	Nitra

(ďalej len „**budúca zaťažená nehnuteľnosť**“).

- 2.2 Budúci oprávnený má, ako investor a zhotoviteľ verejnoprospešnej stavby: Vodná stavba – stavebný objekt - „**SO 401 splašková kanalizácia**“ (ďalej len „**plánovaná stavba**“) na stavbe „**Obchodné centrum ul. Zlatomoravecká NITRA**“, záujem uložiť na budúcej zaťaženej nehnuteľnosti plánovanú stavbu, v rozsahu podľa geometrického plánu a projektovej dokumentácie k plánovanej stavbe: „Koordináčna situácia – Obchodné centrum ul. Zlatomoravecká Nitra, k.ú. Chrenová, vyhotovil: Stavoprojekt Poprad a.s., stupeň: UR 03, dátum: 09/21, č.zák. 14281, výkr.č.UR 03“ (ďalej len „**predbežný plán**“).
- 2.3 Predbežný plán so zakreslením plánovanej stavby tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Pre uvedenú plánovanú stavbu bude určené pásmo ochrany z oboch strán od vonkajšieho pôdorysného okraja uloženej kanalizačnej siete v šírke podľa príslušných právnych predpisov a STN.

- 2.4 Podľa § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení pre povolenie stavby musí stavebník stavebnému úradu preukázať, že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na predmetnom pozemku plánovanú stavbu. Za týmto účelom uzavierajú vyššie uvedené zmluvné strany túto zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, ktorou Budúci povinní dávajú súčasne súhlas Budúcemu oprávnenému aby na základe tejto zmluvy zabezpečili pre plánovanú stavbu stavebné povolenie a oprávňuje ho na vstup na nehnuteľnosť za účelom uloženia plánovanej stavby.
- 2.5 Budúci oprávnený požiada príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na plánovanú stavbu. Po zrealizovaní plánovanej stavby Budúci oprávnený požiada o vydanie kolaudačného rozhodnutia na plánovanú stavbu.
- 2.6 Geometrický plán vyhotovený na základe skutočného zamerania zrealizovanej plánovanej stavby sa zaväzuje vyhotoviť na vlastné náklady Budúci oprávnený.

3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1 Touto zmluvou sa zmluvné strany zaväzujú, že do 90 pracovných dní od písomnej výzvy budúceho oprávneného doručenej budúcemu povinnému a budúcemu oprávnenému v lehote a spôsobom uvedeným v čl. 4 tejto zmluvy, uzavrú zmluvu o zriadení vecných bremien, predmetom ktorej bude zriadenie vecných bremien na budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v prospech budúceho oprávneného v znení určenom podľa čl. 5 tejto zmluvy (ďalej len „**zmluva o zriadení vecných bremien**“).
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že sú povinné uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 6 mesiacov po dni nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na užívanie plánovanej stavby, bližšie definovanej v Čl. 2 ods. 2.2 tejto zmluvy za splnenia podmienok stanovených v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak zmluva o zriadení vecných bremien nebude uzatvorená v lehote stanovenej v predchádzajúcej vete, každá zo zmluvných strán má právo domáhať sa do jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu prípadnej škody v plnej výške tým nie je dotknuté.

4. VÝZVA NA UZATVORENIE ZMLUVY O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

- 4.1 Budúci oprávnený je povinný vyzvať Budúceho povinného na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecných bremien písomnou výzvou najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie plánovanej stavby, bližšie definovanej v Čl. 2. ods. 2.2 tejto zmluvy. Budúci oprávnený je povinný, súčasne s výzvou na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecných bremien v zmysle predchádzajúcej vety, doložiť Budúcemu povinnému jedno vyhotovenie úradné overeného geometrického plánu vypracovaného podľa Čl. 2. ods. 2.6 tejto zmluvy.
- 4.2 Výzva na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecných bremien a akákoľvek korešpondencia s ňou spojená musí byť zaslaná doporučenou zásielkou na adresu budúceho povinného a adresu budúceho povinného uvedenú v čl. 1. tejto zmluvy, alebo inú adresu, ktorú budúci povinný budúcemu oprávnenému písomne na tento účel oznámi. Dňom uloženia na pošte sa výzva bude považovať za doručенú, a to aj v prípade odmietnutia jej prevzatia budúcim povinným a/alebo budúcim oprávneným.

5. ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

- 5.1 Zmluvné strany sú povinné uzavrieť zmluvu o zriadení vecných bremien v prospech budúceho oprávneného, a to v lehote v zmysle ods. čl. 3. ods. 3.1. tejto zmluvy, predmetom ktorej bude zriadenie vecných bremien spočívajúcich v povinnosti budúceho povinného ako vlastníka budúcej zaťaženej nehnuteľnosti strpieť na budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne vypracovanom podľa čl. 5 ods. 5.4 tejto zmluvy:
- a) zriadenie a uloženie SO 401 splaškovej kanalizácie;
 - b) výkon vlastníckeho práva spojeného s kanalizačnými stavbami, t.j. užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy plánovanej stavby a jej odstránenie;
 - c) vstup, prechod a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami Budúcim oprávneným v celom rozsahu za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v písm. a) a b);
 - d) nútené obmedzenie užívania budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v ochrannom pásme vodárenského zariadenia v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch

- a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach;
- (ďalej len „**vecné bremená**“), za podmienok ďalej dohodnutých v zmluve o zriadení vecných bremien.
- 5.2 Vecné bremena budú zriadené ako vecné bremená „**in rem**“.
- 5.3 Vecné bremená budú zriadené **na dobu určitú počas existencie plánovanej stavby**.
- 5.4 Budúci oprávnený zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu na zameranie vecných bremien so zohľadnením výmery ochranného pásma elektroenergetického zariadenia podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**geometrický plán**“) po zrealizovaní plánovanej stavby. Budúci oprávnený doručí budúcemu povinnému kópiu časti geometrického plánu týkajúcej sa budúcej zaťaženej nehnuteľnosti najneskôr s výzvou na uzavretie zmluvy o zriadení vecných bremien podľa čl. 6 tejto zmluvy.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci povinný zriadi vecné bremená v zmluve o zriadení vecných bremien za jednorazovú odplatu. Jednorazová odplata za zriadenie vecných bremien bude v zmluve o zriadení vecných bremien určená dohodou zmluvných strán v zmysle Cenníka Mesta Nitra účinného od 01.01.2022, **v kat. území Chrenová vo výške 15,48 €/m² + DPH v intraviláne a 5,16 €/m² + DPH v extraviláne**, pričom celková výška jednorazovej odplaty bude vypočítaná podľa geometrického plánu vyhotoveného na zriadenie vecných bremien po zrealizovaní plánovanej stavby a bude uhradená zo strany budúceho oprávneného.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že jednorazová odplata za zriadenie vecných bremien dohodnutá v čl. 5 ods. 5.5 tejto zmluvy bude v zmluve o zriadení vecných bremien určená ako spoločná odplata za zriadenie všetkých vecných bremien podľa čl. 5 ods. 5.1 tejto zmluvy a za nútené obmedzenie užívania budúcej zaťaženej nehnuteľnosti budúcim povinným ako vlastníkom budúcej zaťaženej nehnuteľnosti v ochrannom pásme plánovanej stavby.
- 5.7 Ak sa budúci oprávnený ocitne v omeškaní s úhradou jednorazovej odplaty v prospech budúceho povinného, budúci oprávnený sa zaväzuje zaplatiť úroky z omeškania, ktorých sadzba bude vypočítaná podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, resp. iného aktuálne platného právneho predpisu upravujúceho výpočet sadzby úrokov z omeškania.
- 5.8 V prípade, že jednorazová odplata, ktorá bude v zmluve o zriadení vecných bremien určená v zmysle čl. 5 ods. 5.5 tejto zmluvy, nebude uhradená do 60 dní odo dňa jej splatnosti, bude budúci povinný z vecného bremena oprávnený odstúpiť od zmluvy o zriadení vecných bremien. Účinky odstúpenia od zmluvy o zriadení vecných bremien nastanú dňom doručenia písomného oznámenia budúceho povinného o odstúpení budúcemu oprávnenému na adresu sídla budúceho oprávneného uvedené v čl. 1 tejto zmluvy. Písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy o zriadení vecného bremena sa taktiež bude považovať za doručené piatym dňom odo dňa uloženia tohto písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy na pošte, a to aj v prípade, že sa budúci oprávnený o tom nedozvie. Písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy o zriadení vecných bremien sa bude považovať za doručené aj odmietnutím oprávneného prevziať zásielku.
- 5.9 V prípade odstúpenia od zmluvy o zriadení vecných bremien podľa bodu 5.8 tohto článku bude budúci oprávnený povinný do 6 mesiacov odo dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy o zriadení vecných bremien odstrániť na vlastné náklady z budúcej zaťaženej nehnuteľnosti. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, bude budúci oprávnený povinný zaplatiť budúcemu povinnému zmluvnú pokutu vo výške 3,- € (slovom: tri eurá) za každý čo i len začatý deň omeškania.
- 5.10 Ak si budúci povinný nespĺní záväzok uzavrieť zmluvu o zriadení vecných bremien, môže budúci oprávnený požadovať, aby obsah zmluvy o zriadení vecných bremien určil súd alebo môže požadovať náhradu škody mu spôsobenej porušením záväzku budúceho povinného uzavrieť zmluvu o zriadení vecných bremien.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecných bremien do katastra nehnuteľností podľa zmluvy o zriadení vecných bremien podá po zaplatení jednorazovej odplaty budúci povinný. Všetky náklady spojené s katastrálnym konaním vo veci vkladu vecných bremien podľa zmluvy o zriadení vecných bremien znáša po dohode zmluvných strán v plnej miere budúci oprávnený bez nároku na ich náhradu budúcim povinným.

6. VYHLÁSENIA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Budúci povinný vyhlasuje, že:
- a) je oprávnený samostatne nakladať s budúcou zaťaženou nehnuteľnosťou v celom rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,

- b) nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k časti budúcej zaťaženej nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecnými bremenami, do katastra nehnuteľností a neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by bránili uzavrieť túto zmluvu,
 - c) budúcu zaťaženú nehnuteľnosť nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a nemá vedomosť o tom, že by si nejaká tretia osoba uplatňovala akékoľvek nároky k časti budúcej zaťaženej nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecnými bremenami,
 - d) budúci povinný ako výlučný vlastník budúcej zaťaženej nehnuteľnosti nie je účastníkom žiadneho súdneho alebo iného sporu týkajúceho sa resp. súvisiaceho s budúcou zaťaženou nehnuteľnosťou,
 - e) získal všetky potrebné súhlasy na zaťaženie budúcej zaťaženej nehnuteľnosti pred podpísaním tejto zmluvy. Zaťaženie budúcej zaťaženej nehnuteľnosti bolo schválené primátorom Mesta Nitra dňa 10.02.2022. Kópia súhlasu primátora Mesta Nitra tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 6.2 Budúci povinný sa zaručuje budúcemu oprávnenému, že vyhlásenia a záruky obsiahnuté čl. 6 ods. 6.1 tejto zmluvy sú pravdivé a správne ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
- 6.4 Budúci povinný sa zaväzuje, že sa až do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie zmluvy o zriadení vecných bremien v zmysle tejto zmluvy alebo výkonu práv zodpovedajúcich vecným bremenám budúcim oprávneným. Budúci povinný sa najmä zaväzuje, že časť budúcej zaťaženej nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecnými bremenami:
- a) neprevedie do vlastníctva inej osoby bez súhlasu budúceho oprávneného a ani
 - b) ju nezaťaží právom tretích osôb, ktoré by znemožnilo vykonávať práva zodpovedajúce vecným bremenám budúcim oprávneným.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že si navzájom poskytnú všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú v súvislosti s uzavretím a plnením tejto zmluvy.
- 6.6 Budúci oprávnený sa zaväzuje, že po skončení nevyhnutných pozemných prác súvisiacich s výkonom práv podľa čl. 5 ods. 5.1 tejto zmluvy, uvedie časť a bezprostredné okolie budúcej zaťaženej nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecnými bremenami, na vlastné náklady do pôvodného stavu.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady súvisiace s výkonom práv podľa čl. 5 ods. 5.1 tejto zmluvy znáša budúci oprávnený.

7. UMOŽNENIE STAVEBNÉHO UŽÍVANIA

- 7.1 Budúci povinný týmto prenecháva časť budúcej zaťaženej nehnuteľnosti budúcemu oprávnenému, aby ju budúci oprávnený dočasne po dobu odo dňa uzavretia tejto zmluvy do dňa vzniku vecných bremien podľa zmluvy o zriadení vecných bremien, ktorá bude uzavretá medzi budúcim povinným a budúcim oprávneným na základe tejto zmluvy, užíval na umiestnenie, výstavbu a užívanie plánovanej stavby, a udeľuje svoj výslovný súhlas s takýmto užívaním a zmenami na časti budúcej zaťaženej nehnuteľnosti pre účely územného konania, stavebného konania aj kolaudačného konania.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený je oprávnený užívať budúcu zaťaženú nehnuteľnosť na základe súhlasu budúceho povinného udeleného v čl. 7 ods. 7.1 tejto zmluvy bezodplatne.

8. PREVOD A PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

- 8.1 Budúci povinný nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na inú osobu bez súhlasu budúceho oprávneného. Touto zmluvou sú viazaní všetci právni nástupcovia budúceho povinného.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Budúci povinný sa zaväzuje písomne oznámiť ostatným zmluvným stranám zverejnenie tejto zmluvy do 15 kalendárnych dní odo dňa jej zverejnenia.
- 9.2 Túto zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení
- a) Budúci povinný zverejní na webovom sídle mesta Nitra bezodkladne po uzavretí zmluvy, alebo

- b) ak zmluva nie je zverejnená podľa písmena a) tohto odseku do 7 dní odo dňa jej uzatvorenia, môže podať zmluvná strana návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 9.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1: Kópia časti predbežného plánu – výkres: „Koordinačná situácia – Obchodné centrum ul. Zlatomoravecká Nitra, k.ú. Chrenová“
Príloha č. 2: Kópia súhlasu primátora Mesta Nitra zo dňa 10.02.2022
- 9.4 Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.5 V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, nespôsobí to neplatnosť alebo neúčinnosť ostatného obsahu a ustanovení tejto zmluvy, ibaže by išlo o takú zmenu, ktorou by sa zmenil obsah tejto zmluvy podstatným spôsobom a zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
- 9.6 Akékoľvek zmeny zmluvy a jej príloh je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných všetkými zmluvnými stranami.
- 9.7 Zmluva je vyhotovená v 7 (slovom: siedmich) rovnopisoch, pričom budúci povinný obdrží 4 (slovom: štyri) vyhotovenia a budúci oprávnený obdrží 3 (slovom: tri) vyhotovenia po podpise zmluvy zmluvnými stranami.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Budúci povinný:

V Nitre dňa ..21.10.2022

podpis : _____
meno : Marek Hattas
funkcia : primátor mesta Nitra
Mesto Nitra

Budúci oprávnený:

V Nitre dňa 27.10.2022

Kaufland Slovenská republika, v.o.s.
Ing. František Vojčík, na základe plnej moci

Kaufland Slovenská republika, v.o.s.
Marek Melišek, na základe plnej moci