

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby

uzatvorená podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka
v spojení s § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka
č. ŽSK: 794/2023/KRÚ

Článok I. Zmluvné strany

Budúci povinný z vecného bremena:

Názov: **Žilinský samosprávny kraj**
Sídlo: Komenského 48, 011 09 Žilina
Štatutárny orgán: Ing. Erika Jurinová, predsedníčka
IČO: 37 808 427
DIČ: 202 162 66 95
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000503670/8180, IBAN SK48 8180 0000 0070 0050 3670

(ďalej ako „**ŽSK**“ alebo „*budúci povinný z vecného bremena*“)

a

Investor:

Názov: **S Point s. r. o.**
Sídlo: Varšavská 11, 831 03 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
Zastúpený: Martin Triskal, konateľ
IČO: 46 797 629
DIČ: 2023575653
IČ DPH: SK2023575653
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, Vložka č. 83448/B

(ďalej ako „*investor stavby*“)

**uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby
– budúceho oprávneného:**

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Názov: **Sofistyk s. r. o.**
Sídlo: Dunajská 15/A, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Zastúpený: Mgr. Jozef Salaj, konateľ
IČO: 45 347 085
DIČ: 2022978892
IČ DPH: SK2022978892
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom
Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 62903/B

(ďalej ako „*budúci oprávnený z vecného bremena*“)
(ďalej spolu aj ako „*zmluvné strany*“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v **katastrálnom území Žilina**, obec Žilina, okres Žilina:

- **pozemok parc. KN-C č. 5416/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13998 m²**,
ktorý je v prospech ŽSK zapísaný na LV č. 1300 v podiele 1/1

(ďalej ako „*budúci zaťažený pozemok*“).

2. Budúci zaťažený pozemok je v správe správcu - organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK: *Stredná zdravotnícka škola, Hlboká cesta 23, 010 01 Žilina, IČO: 00607061* (ďalej aj ako „*správca*“). Správa je zapísaná na LV č. 1300.

3. Investor stavby plánuje na budúcom zaťaženom pozemku vybudovať *vodovodnú a kanalizačnú prípojku* v rámci stavby: „*UBYTOVACÍ DOM*“ (ďalej ako „*stavba*“) v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej spoločnosťou NABRO, s. r. o., Hubová ulica 863/10, 931 01 Šamorín-Mliečno, IČO: 46 167 391, projektantom Ing. Vojtechom Orbánom v mesiaci 08/2022.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, ktoré sú v prospech oprávneného z vecného bremena zapísané na LV č. 7959 vedenom Okresným úradom Žilina v podiele 1/1 ako pozemok parc. KN-C č. 5416/14 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 474 m², pozemok parc. KN-C č. 5416/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m², pozemok parc. KN-C č. 5416/16 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m² a pozemok parc. KN-C č. 5416/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m².

5. Vzhľadom k vyššie uvedenému a vzhľadom k tomu, že príslušný stavebný úrad vyžaduje pre stavebné konanie predloženie zmluvy oprávňujúcej budúceho oprávneného z vecného bremena vybudovať na zaťaženom pozemku stavbu, pristúpili zmluvné strany k uzavretiu tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby.

Článok III. Budúce vecné bremeno

1. Predmetom a účelom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o tom, že budúci povinný z vecného bremena zriadi v budúcnosti za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve na budúcom zaťaženom pozemku odplatné vecné bremeno **na dobu neurčitú** v prospech tretej osoby - budúceho oprávneného z vecného bremena a dohoda o obsahu a rozsahu práv zodpovedajúcich budúceму vecnému bremenu, ako aj dohoda o ďalších právach a povinnostiach zmluvných strán.

2. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje, že v lehote ďalej uvedenej v tejto zmluve a za splnenia ďalších podmienok uvedených v tejto zmluve zriadi na budúcom zaťaženom

pozemku vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každého vlastníka zaťaženého pozemku ako povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku výkon práva:

- vybudovania, uloženia, užívania, údržby, opravy, rekonštrukcie alebo odstránenia **vodovodnej a kanalizačnej prípojky** v k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina v rámci stavby: „**UBYTOVACÍ DOM**“ v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej spoločnosťou NABRO, s. r. o., Hubová ulica 863/10, 931 01 Šamorín-Mliečno, IČO: 46 167 391, projektantom Ing. Vojtechom Orbánom v mesiaci 08/2022,
- vstupu a prechodu osobami a vjazdu a prejazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na budúcom zaťaženom pozemku za účelom vybudovania, uloženia, užívania, údržby, kontroly, zmien, opráv, rekonštrukcie alebo odstránenia vodovodnej a kanalizačnej prípojky alebo ich častí,

v prospech tretej osoby - budúceho oprávneného z vecného bremena: Sofistyk s. r. o., Dunajská 15/A, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 45 347 085, ako vlastníka pozemku parc. KN-C č. 5416/14 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 474 m², pozemku parc. KN-C č. 5416/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m², pozemku parc. KN-C č. 5416/16 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m² a pozemku parc. KN-C č. 5416/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m²,

ako aj v prospech každého ďalšieho vlastníka týchto pozemkov

(ďalej len ako „**budúce vecné bremeno**“ alebo „**vecné bremeno**“).

3. Skutočný rozsah a trasa vecného bremena v m² budú vymedzené pri uzatváraní zmluvy o zriadení vecného bremena geometrickým plánom porealizačného zamerania stavby. Geometrický plán bude vyhotovený po realizácii stavby podľa skutočného zamerania jej rozsahu. Vyhotovenie geometrického plánu na určenie rozsahu a trasy vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady investor stavby, ktorý sa ďalej zaväzuje, že tento geometrický plán aj autorizačne a úradne overí na svoje náklady. V prípade, ak túto povinnosť investor stavby nesplní a bez zbytočného odkladu po vybudovaní stavby nepredloží budúcemu povinnému z vecného bremena geometrický plán, je budúci povinný z vecného bremena a/alebo správca oprávnený dať vyhotoviť a úradne a autorizačne overiť geometrický plán na náklady investora stavby a ten sa mu ich zaväzuje zaplatiť v lehote určenej vo výzve budúceho povinného z vecného bremena a/alebo správcu. Primeranou lehotou na účely tohto bodu sa rozumie lehota do 3 (troch) mesiacov od vybudovania stavby.

Článok IV.

Odplata za zriadenie vecného bremena

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno bude zriadené **na dobu neurčitú** za jednorazovú odplatu stanovenú **Zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja na základe znaleckého posudku vypracovaného v čase uzatvárania zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby.**

2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za zriadenie vecného bremena **je splatná najneskôr do 30-tich dní** odo dňa uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena.

3. Všetky náklady súvisiace s vykonaním stavby znáša investor stavby.

4. Všetky náklady (najmä náklady na správne poplatky a notárske poplatky), ktoré vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou alebo ktoré vzniknú z riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena alebo v súvislosti s ňou, sa zaväzuje znášať a hradiť investor stavby.

Článok V. Lehota na uzavretie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby uzavrujú po súčasnom splnení nasledovných podmienok:

- po tom, ako bude na budúcom zaťaženom pozemku vybudovaná stavba podľa spracovanej projektovej dokumentácie,
- po tom ako bude v súlade s Čl. III bodom 3 tejto zmluvy vymedzený skutočný plošný rozsah a trasa vecného bremena, vyjadrený v m² geometrickým plánom, ktorý bude overený autorizačne a úradne,
- po tom, ako bude v súlade s bodom 2 tohto článku vypracovaný znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena,
- po tom ako budú splnené podmienky uvedené v Čl. VI bod 2 tejto zmluvy.

2. Vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady investor stavby. V prípade, ak túto povinnosť investor stavby nesplní a ani po opakovanej výzve budúceho povinného z vecného bremena bez zbytočného odkladu nepredloží budúceму povinnému z vecného bremena znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, je budúci povinný z vecného bremena a/alebo správca oprávnený dať vyhotoviť takýto znalecký posudok na náklady investora stavby a ten sa mu ich zaväzuje zaplatiť v lehote určenej vo výzve budúceho povinného z vecného bremena a/alebo správcu. Primeranou lehotou na účely tohto bodu sa rozumie lehota do 3 (troch) mesiacov od vybudovania stavby.

3. Zmluva o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby - budúceho oprávneného z vecného bremena bude uzavretá v lehote do 9 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane. Vyzvať na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby je oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán po súčasnom splnení podmienok uvedených v bode 1. tohto článku, ktorému oprávneniu zodpovedá povinnosť druhej zmluvnej strany, ktorej bude doručená výzva na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena, takúto zmluvu uzavrieť.

4. Investor stavby sa zaväzuje, že bude včas informovať budúceho povinného z vecného bremena, že stavba je zrealizovaná, ako aj sa zaväzuje, že o tejto skutočnosti včas predloží budúceму povinnému z vecného bremena prostredníctvom správcu relevantné dokumenty.

Článok VI. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci povinný z vecného bremena vedený tým, aby budúci oprávnený z vecného bremena a investor stavby mohli v stavebnom konaní preukázať právo vybudovať na budúcom zaťaženom pozemku stavbu, súhlasí s tým, aby budúci oprávnený z vecného bremena a investor stavby predložili túto zmluvu príslušnému stavebnému úradu a požiadali o vydanie stavebného povolenia na realizáciu stavby. Táto zmluva predstavuje zmluvu zabezpečujúcu tzv. „iné práva k pozemkom a stavbám“ podľa zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon.

2. Budúci povinný z vecného bremena podmieňuje vybudovanie stavby na budúcom zaťaženom pozemku nasledovnými podmienkami:

2.1 Investor stavby sa zaväzuje, že pri realizácii stavby bude dodržiavať nasledovné povinnosti a podmienky:

- stavbu realizovať v zmysle vopred spracovanej, odsúhlasenej projektovej dokumentácie a písomnom ohlásení zahájenia stavby správcovi,
- investor stavby zabezpečí pred zahájením prác na svoje náklady vytýčenie prípadných zabudovaných vedení/inžinierskych sietí,
- dodržiavať podmienky uvedené vo vyjadrení (stanovisku) **Strednej zdravotníckej školy, Hlboká cesta 23, 010 01 Žilina, IČO: 00 607 061 č. 270/2023/SZŠZA-3 zo dňa 09.11. 2023** a v zápisnici z obhliadky plánovanej výstavby ubytovacieho domu **Hlboká cesta 23, Žilina, konanej dňa 10.12. 2021,**
- **dodržiavať všetky podmienky uložené v právoplatných rozhodnutiach príslušných správnych orgánov** (napr. vyjadrenie ku kolaudačnému konaniu alebo ku konaniu o zvláštnom užívaní cesty).

2.2 Investor stavby sa zaväzuje, že bude ŽSK a/alebo správcu včas a vopred informovať o tom, že bolo vydané stavebné povolenie. Investor stavby sa zaväzuje, že bude ŽSK a/alebo správcu včas informovať o priebehu vykonávania stavebných prác a o ich skončení a predpokladanom začiatku kolaudačného konania a začatí kolaudačného konania.

2.3 Investor stavby sa zaväzuje, že:

- po zásahu do zaťaženého pozemku uvedie tento do pôvodného stavu na vlastné náklady,
- pri rekonštrukcii zaťaženého pozemku, pri jeho modernizácii, oprave, výstavbe inžinierskych sietí alebo pri iných úpravách vyvolaných Žilinským samosprávnym krajom alebo správcou, ktorými dôjde k vyvolaným úpravám vodovodnej a kanalizačnej prípojky, zabezpečí realizáciu týchto vyvolaných úprav sám alebo prostredníctvom tretích osôb, a že tieto vyvolané úpravy bude financovať na vlastné náklady. V prípade, ak investor stavby nesplní povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je povinný uhradiť Žilinskému samosprávnemu kraju alebo správcovi všetky preukázateľné náklady, ktoré vynaložili na realizáciu týchto vyvolaných úprav na základe písomnej výzvy a v lehote v nej určenej.

2.4 Investor stavby je povinný pri výstavbe a budúci oprávnený z vecného bremena pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu počínať si riadne a najmä tak:

- aby bola dodržaná bezpečnosť a plynulosť chodu školy a výchovno – vzdelávacieho procesu,
- v prípade akéhokoľvek zásahu do zaťaženého pozemku požiadať správcu o vyjadrenie a následne dať zaťažený pozemok do pôvodného stavu,
- aby nedochádzalo k prekážkam brániacim riadnemu užívaniu, údržbe, opravám a rekonštrukcii zaťaženého pozemku a ďalšieho majetku ŽSK nad mieru potrebnú pre výkon práv zodpovedajúcich vecnému bremenu,
- aby nedochádzalo k hrozbe poškodenia alebo zničenia alebo k poškodeniu alebo zničeniu zaťaženého pozemku a ďalšieho majetku ŽSK,
- aby boli zabezpečené pravidelné kontroly a revízie vodovodnej a kanalizačnej prípojky v zmysle platnej legislatívy,

- aby sa predchádzalo poruchám (haváriám), ktoré by mohli ohroziť zaťažený pozemok.

2.5 Za účelom zabezpečenia riadnej výstavby, ako aj za účelom zabezpečenia riadneho výkonu práv zodpovedajúcich vecnému bremenu sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje, že bude pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu postupovať v súčinnosti so správcom zaťaženého pozemku, ako aj v súčinnosti s každým iným ďalším správcom zaťaženého pozemku; a ak by takých osôb nebolo, tak v súčinnosti so ŽSK. Správca a/alebo budúci povinný z vecného bremena sa v tejto súvislosti zaväzujú poskytnúť budúcemu oprávnenému z vecného bremena všetku potrebnú súčinnosť, ktorú možno od nich spravodlivo požadovať.

3. Pre prípad porušenia niektorej z povinností, ktorá pre investora stavby a budúceho oprávneného z vecného bremena vyplýva z tohto článku a/alebo z tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že uviesť zaťažený pozemok do pôvodného a prevádzkyschopného stavu je oprávnený aj správca zaťaženého pozemku a/alebo povinný z vecného bremena a to na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena a investora stavby v lehote, ktorá bude vzájomne dohodnutá, v opačnom prípade na základe výzvy povinného z vecného bremena a/alebo správcu a v lehote v nej určenej.

4. Za porušenie povinností alebo podmienok vyplývajúcich z tejto zmluvy pre budúceho oprávneného z vecného bremena a investora stavby sa považuje aj porušenie povinností a podmienok uvedených v stanoviskách dotknutých orgánov k stavebnému povoleniu a kolaudačnému konaniu alebo uložených v právoplatných rozhodnutiach príslušných správnych orgánov.

5. Porušenie niektorej z povinností alebo podmienok vyplývajúcich pre budúceho oprávneného z vecného bremena a investora stavby z tejto zmluvy zakladá oprávnenie ŽSK odstúpiť od tejto zmluvy; právo ŽSK na náhradu škody tým spôsobenej nie je dotknuté.

6. Budúci povinný z vecného bremena a/alebo správca si vyhradzuje právo slobodne sa vyjadriť v jednotlivých správnych konaniach, ktoré sa vzťahujú alebo súvisia s výstavbou a kolaudáciou stavby v zmysle tejto zmluvy, ak bude príslušným správnym orgánom oslovený ako účastník konania alebo dotknutá osoba (orgán).

Článok VII.

Nadobudnutie Práv zodpovedajúcich vecnému bremenu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že po nadobudnutí platnosti a účinnosti riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby - oprávneného z vecného bremena a po tom, ako investor stavby uhradí celú dohodnutú odplatu za zriadenie vecného bremena, podá investor stavby príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností. Budúci oprávnený z vecného bremena nadobudne práva zodpovedajúce vecnému bremenu právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu o povolení vkladu.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva zaväzuje aj všetky osoby, ktoré akýmkoľvek spôsobom vstúpia do práv a povinností, ktoré pre zmluvné strany vyplývajú z tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky listiny, ktorými sa medzi nimi zakladajú, menia alebo zanikajú práva a povinnosti, si budú doručovať buď ako poštové zásielky určené do vlastných rúk alebo osobne. Na doručovanie zásielok sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v platnom znení o doručovaní súdnych zásielok určených do vlastných rúk.

3. Túto zmluvu je možné meniť len na základe písomne uzavretých dodatkov odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5. Táto zmluva je uzavretá ako výsledok postupu podľa článku 5a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších zmien.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv**. Budúci oprávnený z vecného bremena a investor stavby berú na vedomie to, že táto zmluva je v zmysle ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií v spojení s ust. § 47a Občianskeho zákonníka povinne zverejňovanou zmluvou. Budúci oprávnený z vecného bremena a investor stavby berú ďalej na vedomie, že táto zmluva bude zároveň zverejnená aj na webovom sídle Žilinského samosprávneho kraja.

7. Táto zmluva sa vyhotovuje **v 6-tich rovnopisoch**, dva rovnopisy sú určené pre budúceho oprávneného z vecného bremena, dva rovnopisy sú určené pre povinného z vecného bremena a dva rovnopisy sú určené pre investora stavby.

8. Táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

V Žiline, dňa 13. 12. 2023

V Bratislave, dňa 05. 12. 2023

Budúci povinný z vecného bremena:

Investor stavby:

Ing. Erika Jurinová, v. r.
predsedníčka ŽSK

Martin Triskal, v. r.
konateľ

Súhlas tretej osoby – oprávneného z vecného bremena s touto zmluvou:

V Bratislave, dňa 05. 12. 2023

Mgr. Jozef Salaj, v. r.
konateľ