

Nájomná zmluva

a

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

(ďalej aj ako „zmluva“, resp. „táto zmluva“)

uzavretá podľa § 663 a 50a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ a budúci povinný z vecného bremena:

Názov: Obec Kostolná pri Dunaji
Sídlo: Kostolná pri Dunaji 59, 903 01 Kostolná pri Dunaji
Zastúpený: Ing. Igor Šillo, Starosta obce
IČO: 00306037
Bankové spojenie: VUB Senec
IBAN: SK63 0200 0000 0000 2972 6112
DIČ: 2021006702

(ďalej aj ako „budúci povinný z vecného bremena“, resp. „prenajímateľ“)

a

Nájomca a budúci oprávnený z vecného bremena:

Meno a priezvisko: Peter Hollý, rod. Hollý
Dátum narodenia: [REDACTED]
Rodné číslo: [REDACTED]
Trvale bytom: [REDACTED]

(ďalej aj ako „budúci oprávnený z vecného bremena“, resp. „nájomca“)

(budúci povinný z vecného bremena, prenajímateľ a budúci oprávnený z vecného bremena, nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 453 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, ako pozemok registra „E“, parcelné č. 134, o výmere 2486 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Malý Šúr, obec Kostolná pri Dunaji, okres Senec.
2. Pre účely tejto zmluvy bol vyhotovený návrh budúceho geometrického plánu č.15/2024 zo dňa 27.2.2024 autorizácie overeným geodetom Ing. Paulínou Slezákovou, v ktorom bude z parcely uvedenej v ods. 1 vytvorená nová parcela ako pozemok registra „C“, parcelné č. 134/901 o

výmere 95 m², druh pozemku: ostatná plocha, ktorá bude predstavovať pozemok zaťažený budúcim vecným bremenom v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve, (ďalej ako „**budúci zaťažený pozemok**“). Tento návrh je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena plánuje na budúcom zaťaženom pozemku pre účely stavby a užívania budúceho rodinného domu na parcelách zapísaných na liste vlastníctva č. 284 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, ako pozemky registra „C“, parcelné č. 119/10, o výmere 601 m², druh pozemku: záhrada a parcelné č. 119/18, o výmere 146 m², druh pozemku: záhrada, nachádzajúce sa v katastrálnom území **Malý Šúr**, obec Kostolná pri Dunaji, okres Senec, uložiť inžinierske siete: elektrického vedenia a kanalizácie, príp. iné (ďalej ako „**inžinierske siete**“) a zriadiť vjazd a umožniť prejazd k týmto nehnuteľnostiam, (ďalej ako „**vjazd**“, alebo pozemok samostatne aj ako „**oprávnený pozemok**“); v zmysle projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.
4. Za účelom vysporiadania vzájomných práv a povinností zmluvných strán pre účely vydania stavebného povolenia k rodinnému domu súvisiacich s uložením a údržbou inžinierskych sietí a zriadením a údržbou vjazdu a jeho užívania na budúcom zaťaženom pozemku a za účelom preukázania tzv. iného práva k pozemku pre stavebné konanie budúcim oprávneným z vecného bremena v zmysle ust. § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**stavebný zákon**“) sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy, ktorá je súčasne aj Zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena in rem. V tejto zmluve si zmluvné strany dohodli aj budúce základné zásady Zmluvy o zriadení vecného bremena k budúcemu zaťaženému pozemku a vzťah budúceho oprávneného z vecného bremena k budúcemu zaťaženému pozemku (nájom) počas doby jeho užívania po účinnosti tejto zmluvy do doby ku dňu zriadenia vecného bremena.

Článok II. Nájomná zmluva

1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi budúci zaťažený pozemok a to novovytvorený pozemok registra „C“, parcelné č. 134/901 o výmere 95 m², druh pozemku: ostatná plocha, pre účely zabezpečenia stavebného povolenia na stavbu rodinného domu a vybudovanie a užívanie vjazdu cez budúci zaťažený pozemok ako i uloženie inžinierskych sietí do zeme v súlade so stavebným povolením.
2. Nájom sa začína dňom účinnosti tejto zmluvy a trvá do dňa zriadenia vecného bremena na budúci zaťažený pozemok.
3. Nájomné je stanovené na základe znaleckého posudku č. 13/2004 zo dňa 21.03.2024, vyhotoveného znalcom Ing. Alenou Mikócziovou, odbor stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý zabezpečil prenájomiteľ a jeho vypracovanie uhradí nájomca. Výška nájmu podľa znaleckého posudku č. 13/2004 zo dňa 21.03.2024 je stanovená vo výške 840,00 Euro/rok (slovom osemstoštyridsať eur). Nájomné uhradí nájomca prenájomiteľovi v súlade s uvedeným znaleckým posudkom mesačne najneskoršie do 15. dňa v mesiaci na účet prenájomiteľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade omeškania s platbou nájomného je nájomca oprávnený od prenájomiteľa žiadať úhradu úrokov z omeškania v zmysle príslušného platného nariadenia vlády SR.
4. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby rodinného domu dokladom k budúcemu zaťaženému pozemku podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení ako iné právo.

Článok III. Zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci povinný z vecného bremena zriadi za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve na budúcom zaťaženom pozemku registra „C“, parcelné č. 134/901 o výmere 95 m², druh pozemku: ostatná plocha, (ďalej len „**zaťažený pozemok**“) overeným

Okresným úradom, katastrálnym odborom odplatné vecné bremeno in rem v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena. Vecné bremeno bude zriadené najneskoršie ku dňu podania žiadosti o kolaudáciu stavby rodinného domu, ktorej súčasťou je aj vjazd.

2. **Budúci povinný** z vecného bremena sa zaväzuje, že v lehote ďalej uvedenej v tejto zmluve zriadi na budúcom zaťaženom pozemku vecné bremeno spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť na budúcom zaťaženom pozemku:
 - budovanie, uloženie, užívanie, prevádzku a výkon správy inžinierskych sietí a
 - vybudovanie vjazdu a jeho užívanie pre potreby nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 3 tejto zmluvy ; ako aj
 - vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu budovania, užívania, údržby, opráv, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav v rámci inžinierskych sietí a vjazdu; ako i rodinného domu a príslušenstva na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I. ods. 3 zmluvy
 - prechod a prejazd motorových a nemotorových vozidiel na oprávnené pozemky.
3. **Budúci povinný** z vecného bremena bude mať nad'alej právo vstupu na zaťažený pozemok a tiež právo zriadiť, resp. uložiť na zaťaženom pozemku do zeme inžinierske siete (napr. elektrické vedenie, kanalizáciu, plynové potrubie, vodovodné potrubie, telekomunikačné káble, chodník pre chodcov resp. cyklistov, optické siete a pod.), tak, aby nepoškodil inžinierske siete oprávneného z vecného bremena. V prípade nutnosti, ak si to bude stavebná technológia vyžadovať, tak je povinný z vecného bremena pri svojich prácach oprávnený prípadne v nevyhnutnej miere porušiť napr. vjazd a následne ho dať do pôvodného stavu.
4. Budúci oprávnený z vecného bremena prehlasuje, že za účelom vymedzenia skutočného rozsahu vecného bremena v teréne, zabezpečil na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu na oddelenie pozemku na zriadenie vecného bremena (ďalej ako „**geometrický plán**“).
5. Podkladom na uzavretie tejto budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena je návrh geometrického plánu vyhotoveného geodetom, zatiaľ neovereného katastrom nehnuteľností, ktorý predložil budúci oprávnený z vecného bremena budúcemu povinnému z vecného bremena. Návrh geometrického plánu č.15/2024 zo dňa 27.2.2024, je neoddeliteľnou prílohou k tejto budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.
6. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný doručiť budúcemu povinnému z vecného bremena po uzavretí tejto budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena rovnopis geometrického plánu, akonáhle bude overený katastrom nehnuteľností a týkajúceho sa budúceho zaťaženého pozemku, ako podmienka k uzavretiu riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena uzavrú najskôr v termíne po podaní návrhu na kolaudáciu, najneskôr do 3 mesiacov po vydaní kolaudačného rozhodnutia.
8. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich doručenia zmluvnej strane (príjemcovi). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomností alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
9. Zmluvné strany súhlasia, že zmluva o zriadení vecného bremena bude obsahovo vychádzať z podmienok uvedených v tejto zmluve, s prihliadnutím na prípadné zmeny právnych predpisov a iných skutočností, z ktorých bude vychádzať návrh budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, na obojstranne dohodnuté zmeny a tiež aj na zmeny, ktoré vyplynú z dodatočných zmien a požiadaviek súvisiacich s umiestňovaním inžinierskych sietí a vjazdu, a zmien vyhotovením geometrického plánu. Budúci zaťažený pozemok a zmluvné strany budú v texte zmluvy o zriadení vecného bremena špecifikované v súlade so skutkovým a právnym stavom v čase jej uzatvorenia.
10. Návrh zmluvy o zriadení vecného bremena vypracuje budúci oprávnený z vecného bremena. Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená na základe znaleckého posudku, ktorý bude vyhotovený k dátumu uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena. Znalecký posudok zabezpečí Budúci povinný z vecného bremena a jeho vypracovanie uhradí Budúci oprávnený z vecného bremena. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom súčinnosť. Zmluvné strany sa zaväzujú pri uzatváraní zmluvy o zriadení vecného bremena dodržiavať všetky záväzky vyplývajúce im z tejto zmluvy, ako aj z právnych predpisov.

Článok III Trvanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV Náležitosti zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Správne poplatky na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
2. Na zánik vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Výška odplaty za zriadenie vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena bude určená na základe znaleckého posudku. Odplata za zriadenie vecného bremena bude uhradená v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa podpisu riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena obidvoma zmluvnými stranami. Vyhodenie znaleckého posudku zabezpečí budúci povinný z vecného bremena a vypracovanie znaleckého posudku uhradí budúci oprávnený z vecného bremena.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva o zriadení vecného bremena bude obsahovať záväzok budúceho povinného z vecného bremena poskytnúť budúcemu oprávnenému z vecného bremena všetku súčinnosť a vykonať všetky a akékoľvek úkony nevyhnutne potrebné k tomu, aby príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, povolil vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností, najmä dodatkom upraviť zmluvu o zriadení vecného bremena alebo uzatvoriť novú zmluvu o zriadení vecného bremena a opätovne podať návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností pre prípad, ak by príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, prerušil alebo zastavil konanie o návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Článok V Vyhlásenia zmluvných strán

1. Budúci oprávnený z vecného bremena vyhlasuje, že sa oboznámil s faktickým ako aj právnym stavom budúceho zaťaženého pozemku, tento mu je v celom rozsahu známy a v súlade s takým stavom budúceho zaťaženého pozemku má záujem nadobudnúť zmluvou o zriadení vecného bremena právo zodpovedajúce vecnému bremenu k budúcemu zaťaženému pozemku, a to bez ďalších nárokov voči budúcemu povinnému z vecného bremena, okrem nárokov uvedených v zmluve alebo nárokov, ktoré podľa povahy veci budúcim oprávneným z vecného bremena voči budúcemu povinnému z vecného bremena prináležia.

Článok VI Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na účel doručovania písomností sú zmluvné strany povinné používať poštové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy sa zaväzujú tieto spory vyriešiť vzájomnou dohodou.

3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho 4 vyhotovenia pre budúceho povinného z vecného bremena a 1 vyhotovenie pre budúceho oprávneného z vecného bremena.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Kostolnej pri Dunaji dňa 26. 3. 2024

Budúci povinný z vecného bremena:

.....
Obec Kostolná pri Dunaji,
V zastúpení:
Ing. Igor Šillo, Starosta obce

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Peter Holly

SLEMI Reality, s.r.o.
Lachova 1599/2, 851 03 Bratislava
IČO: 51 028 166
DIČ: 2120566404

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ SLEMI Reality s.r.o. Lachova 1599/2 Bratislava 851 03 IČO: 51028166		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Koštná pri Dunaji	
		Kat. územie Malý Šúr	Číslo plánu 15/2024	Mapový list č. ZS-XVI-22-13	
		GEOMETRICKÝ PLÁN		na oddelenie pozemku parc.č. 134/901, 902 a zriadenie vecného bremena práva prechodu, prejazdu, položenia a údržby inžinierskych sietí a stavby vjazdu na parc.č. 134/901 v prospech vlastníka poz. 119/10.	
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 27.02.2024	Meno: Ing. Paulína Slezáková	Dňa: 27.02.2024	Meno: Ing. Paulína Slezáková	Dňa:	Číslo: G1-
Nové hranice boli v prírode označené neoznačené		Návrh hraníc a prístupov podľa predpisov		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 302				Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER

str.

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav								Zmeny				Nový stav			
pžkn. vložky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
PK	LV											ha	m ²		
	453		134		t.t.p.	1	134/901	95			(134		2391	t.t.p.)	Doterajší
						1			134	95	134/901		95	ost.pl. 37	Doterajší
Spolu:															
								95		95			2486		
Stav podľa registra C KN															
				134/8	ost.pl.						134/8		1738	ost.pl. 37	Doterajší
											134/901		95	ost.pl. 37	ako v sľave právnom
	284		119/10		zahrada						134/902		734	ost.pl. 37	detlo
											119/10		601	zahrada 4	Doterajší
Spolu:															
													3168		

Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rakiľny, výmale, vysoké medze s kravím alebo kamením a iné plochy, ...

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych osadách, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu, prejazdu, položená a údržby inžinierskych sietí a stavby vjazdu na parc.č. 134/901 v prospech vlastníka poz. parc.č. 119/10.

