

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

uzatvorená podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka
v spojení s § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka
č. ŽSK: 353/2024/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/IBAN:	SK48 8180 0000 0070 0050 3670

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

a

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Názov:	Lidl Slovenská republika, s. r. o.
Sídlo:	Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava
Štatutárny orgán:	Zita Szlavikovics a Karol Michal Krasowski, konatelia
IČO:	35 793 783
DIČ:	2020279415
IČ DPH:	SK2020279415
Registrácia:	Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 176180/B

(ďalej ako „**budúci oprávnený z vecného bremena**“ alebo „**investor stavby**“)

(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 Krásno nad Kysucou**, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca, a to:

- **pozemok parc. KN-C č. 12416/14 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 535 m²**,
ktorý je v prospech ŽSK zapísaný **na LV č. 7919** v podiele 1/1

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

2. Budúci oprávnený z vecného bremena plánuje na budúcom zaťaženom pozemku vybudovať stavbu *vjazdu* k pozemkom parc. KN-C č. 12415/13, parc. KN-C č. 12415/12 a parc. KN-C č. 12415/2 v rámci plánovanej stavby: „*Predajňa potravín Lidl Krásno nad Kysucou*“ (ďalej ako „*stavba*“) v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej spoločnosťou DAQE Slovakia s. r. o., Pribinova 8953/62, 010 01 Žilina, IČO: 36 848 751, projektantom: Ing. M. Bartovic v mesiaci 08/2022.

3. Vybudovanie stavby na zaťaženom pozemku sa dotýka pozemnej komunikácie – cesty III/2017, ktorá je v zmysle § 3 d zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja a v správe správcu: *Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, M. Rázusa 104, 010 01 Žilina, IČO: 42 054 575* (ďalej len ako „*správca*“).

4. Budúci oprávnený z vecného bremena uzatvoril Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 18.03.2022 so spoločnosťou ENZA real, s. r. o., Májová 1098, 022 01 Čadca, IČO: 50 735 055 a spoločnosťou ENZA, s. r. o., Májová 1098, 022 01 Čadca, IČO: 36 375 918, na základe ktorej a za podmienok v nej obsiahnutých, budúci oprávnený z vecného bremena nadobudne do svojho výlučného vlastníctva pozemok parc. KN-C č. 12415/12 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43 m², ktorý je zapísaný na LV č. 3127 v k. ú. Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca, a pozemok parc. KN-C č. 12415/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1150 m², ktorý je zapísaný na LV č. 6351 v k. ú. Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca.

5. Predaj pozemku parc. KN-C č. 12415/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 121 m², zapísaného na LV č. 1812 v k. ú. Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca, do výlučného vlastníctva budúceho oprávneného z vecného bremena bol schválený Uznesením mestského zastupiteľstva v Krásne nad Kysucou číslo: 59/2023 zo dňa 23.08. 2023.

6. Vzhľadom k uvedenému a vzhľadom k tomu, že príslušný stavebný úrad vyžaduje pre územné 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.

Článok III.

Budúce vecné bremeno IN PERSONAM

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 budúceho oprávneného z vecného bremena a dohoda o obsahu a rozsahu práv zodpovedajúcich budúcemu 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 **vjazdu** k pozemkom parc. KN-C č. 12415/13, parc. KN-C č. 12415/12 a parc. KN-C č. 12415/2 v k. ú. Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca v rámci

stavby: „**Predajňa potravín Lidl Krásno nad Kysucou**“ v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej spoločnosťou DAQE Slovakia s. r. o., Pribinova 8953/62, 010 01 Žilina, IČO: 36 848 751, projektantom: Ing. M. Bartovic v mesiaci 08/2022 v znení vyšších stupňov projektovej dokumentácie odsúhlasených ŽSK alebo správcom,

- vstupu a prechodu osobami a vjazdu a prejazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na budúci zaťažený pozemok za účelom vybudovania, uloženia, užívania, údržby, kontroly, zmien, opráv, rekonštrukcie alebo odstránenia vjazdu alebo jeho častí,

v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena: Lidl Slovenská republika, s. r. o., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava, IČO: 35 793 783

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

3. Predpokladaný rozsah vecného bremena je znázornený v prílohe č. 1 tejto zmluvy. 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 budúci oprávnený z vecného bremena, ktorý sa ďalej zaväzuje, že tento geometrický plán aj autorizačne a úradne overí na svoje náklady. V prípade, ak túto povinnosť budúci oprávnený z vecného bremena 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 budúceho oprávneného a ten sa mu ich zaväzuje zaplatiť v lehote určenej vo výzve budúcemu povinnému 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 za zriadenie vecného bremena zaplatí budúci oprávnený z vecného bremena budúcemu povinnému z vecného bremena **jednorazovú odplatu, ktorej výška bude určená Zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja na základe znaleckého posudku vypracovanom v čase uzatvárania zmluvy o zriadení vecného bremena.**

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.

Článok V.

Lehota na uzavretie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu o zriadení vecného bremena uzavrú po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:

- na budúcom zaťaženom pozemku bude vybudovaná stavba podľa spracovanej projektovej dokumentácie,

- budúci oprávnený z vecného bremena bude výlučným vlastníkom pozemkov parc. KN-C č. 12415/13, parc. KN-C č. 12415/12 a parc. KN-C č. 12415/2 v k. ú. Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca,
- príslušným orgánom verejnej moci bude vydané a zároveň nadobudne právoplatnosť rozhodnutie, ktorým bude povolené užívanie stavby (ako je tento pojem definovaný v bode 2 článku II. tejto zmluvy),
- v súlade s Čl. III bodom 3 tejto zmluvy bude vymedzený skutočný plošný rozsah a trasa vecného bremena, vyjadrený v m² geometrickým plánom, ktorý bude overený autorizácie a úradne,
- v súlade s bodom 2 tohto článku zmluvy bude vypracovaný znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena,
- budú splnené podmienky uvedené v Čl. VI bod 2 tejto zmluvy.

2. Vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť budúci povinný z vecného bremena na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena.

3. Zmluva o zriadení 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 je oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán po kumulatívnom 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. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že obsahom zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadenie vecného bremena v prospech každého vlastníka oprávnených pozemkov (in rem) po splnení podmienok uvedených v Čl. V. bod 1 tejto zmluvy.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena 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 budúcemu 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 mohol v územnom a stavebnom konaní preukázať právo vybudovať na budúcom zaťaženom pozemku stavbu, súhlasí s tým, aby budúci oprávnený z vecného bremena ako stavebník a/alebo investor stavby: „*Predajňa potravín Lidl Krásno nad Kysucou*“ predložil túto zmluvu príslušnému stavebnému úradu a požiadal o vydanie územného rozhodnutia na realizáciu stavby a stavebného povolenia za podmienky, že vyššie stupne projektovej dokumentácie odsúhlasí ŽSK alebo správca. 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 Budúci oprávnený z vecného bremena 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,
- budúci oprávnený z vecného bremena zabezpečí pred zahájením prác na svoje náklady vytýčenie prípadných zabudovaných vedení/inžinierskych sietí,
- dodržiavať podmienky uvedené vo vyjadrení (stanovisku) **Správy ciest Žilinského samosprávneho kraja, Závod Kysuce, A. Hlinku 2621, 022 01 Čadca, č. 001/2023/SAUCCA-41 zo dňa 21.02.2023, ako aj dodržiavať podmienky uvedené v ďalších vyjadreniach (stanoviskách) správcu alebo ŽSK k vyšším stupňom projektovej dokumentácie** (napr. vyjadrenie k stavebnému, kolaudačnému konaniu alebo ku konaniu o zvláštnom užívaní cesty),
- **dodržiavať podmienky uložené v právoplatných rozhodnutiach príslušných správnych orgánov.**

2.2 Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že bude ŽSK a/alebo správcu včas a vopred informovať o tom, že bolo vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie vo vzťahu k stavbe. Budúci oprávnený z vecného bremena 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 vo vzťahu k stavbe.

2.3 Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že:

- pri rekonštrukcii cesty III/2017, pri jej modernizácii, oprave, odvodnení, výstavbe inžinierskych sietí alebo pri iných úpravách vyvolaných Žilinským samosprávnym krajom alebo správcom cesty, ktorými dôjde k vyvolaným úpravám vjazdu, zabezpečí realizáciu týchto vyvolaných úprav sám alebo prostredníctvom tretích osôb a že tieto vyvolané úpravy bude financovať na vlastné náklady. V prípade, ak budúci oprávnený z vecného bremena nesplní povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je povinný uhradiť Žilinskému samosprávnemu kraju alebo Správe ciest Žilinského samosprávneho kraja všetky preukázateľné náklady, ktoré vynaložili na realizáciu týchto vyvolaných úprav na základe písomnej výzvy a v lehote v nej určenej.

2.4 Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný pri výstavbe ako aj pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu počínať si riadne a najmä tak:

- aby bola dodržaná bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky na ceste,
- v prípade, že počas výkonu stavebných prác dôjde k znečisteniu vozovky cesty III/2017, je povinný zabezpečiť vyčistenie vozovky bezprostredne po jej znečistení,
- v prípade akéhokoľvek zásahu do telesa cesty III/2017 požiadať Správu ciest ŽSK o vyjadrenie a následne dať teleso cesty do pôvodného stavu,
- aby nedochádzalo k prekážkam brániacim riadnemu užívaniu, údržbe, opravám zaťaženého pozemku a rekonštrukcii cesty nad mieru potrebnú pre výkon práv zodpovedajúcich vecnému bremenu,
- aby nedochádzalo k poškodeniu alebo zničeniu zaťaženého pozemku, cesty a ďalšieho majetku ŽSK,
- aby sa predchádzalo poruchám (haváriám), ktoré by mohli ohroziť zaťažený pozemok a cestu,
- aby bol umožnený riadny výkon letnej a zimnej údržby cesty.

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 cesty a zaťaženého pozemku, ako aj v súčinnosti s každým iným ďalším správcom zaťaženého pozemku a cesty; 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 budúceho oprávneného z vecného bremena vyplýva z tohto článku a/alebo z tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že uviesť cestu a zaťažený pozemok do pôvodného stavu je oprávnený aj správca cesty a zaťaženého pozemku a/alebo povinný z vecného bremena a to na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena, za predpokladu, že takýto záväzok nesplnil budúci oprávnený z vecného bremena ani na základe písomnej výzvy správcu cesty a zaťaženého pozemku a/alebo povinného z vecného bremena, v rámci ktorej bola budúcemu oprávnenému z vecného bremena stanovená primeraná lehota na nápravu ; budúci oprávnený z vecného bremena sa preto zaväzuje takéto náklady uhradiť povinnému z vecného bremena a/alebo správcovi na základe písomnej výzvy a v lehote v nej určenej.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že po vybudovaní vjazdu, zaťažený pozemok, cestu a okolie stavby uvedie do pôvodného stavu na vlastné náklady.

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

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

7. 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 a po tom, ako budúci oprávnený z vecného bremena uhradí celú dohodnutú odplatu za zriadenie vecného bremena, podá oprávnený z vecného bremena 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.

2. 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 budúci oprávnený z vecného bremena.

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 dodatkov.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv**. Budúci oprávnený z vecného bremena berie 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 berie ďalej na vedomie, že táto zmluva bude zároveň zverejnená aj na webovom sídle Žilinského samosprávneho kraja.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje **v 4-och rovnopisoch**, dva rovnopisy sú určené pre budúceho oprávneného z vecného bremena a dva rovnopisy sú určené pre povinného z vecného bremena.

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 11. 06. 2024

V Bratislave, dňa 31. 05. 2024

Budúci povinný z vecného bremena:

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Ing. Erika Jurinová, v. r.
predsedníčka

Zita Szlavikovics, v. r.
konateľka spoločnosti

Karol Michal Krasowski, v. r.
konateľ spoločnosti