

NÁJOMNÁ ZMLUVA
a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
(ďalej len ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a zákona č. 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník,
v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „Občiansky zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare)

medzi zmluvnými stranami

1/ PRENAJÍMATEĽ/BUDÚCI POVINNÝ Z VECNÉHO BREMENA

Slovenská republika, v mene ktorej koná správca:

Obchodné meno: **SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik**

Sídlo: **Karloveská 2, 841 01 Bratislava – mestská časť Karlova Ves**

Právna forma: **štátny podnik**

IČO: **36 022 047**

DIČ: **2020066213**

IČ DPH: **SK2020066213**

Bankové spojenie :

IBAN :

Konajúci prostredníctvom: **Ing. Jozef Moravčík**, generálny riaditeľ

Zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Pš, vložka číslo:427/B

Názov a adresa organizačnej zložky podniku, ktorej sa právny úkon týka a súčasne adresa na doručenie písomností:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Povodie Hrona, odštepny závod, Partizánska cesta 69, 974 98 Banská Bystrica

(ďalej len ako „prenajímateľ“ / „budúci povinný z vecného bremena“ v príslušnom gramatickom tvare, alebo aj ako SVP, š.p.)

a

2/ NÁJOMCA/BUDÚCI OPRAVŇOVANÝ Z VECNÉHO BREMENA

Obchodné meno: **Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.**

Sídlo: **Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica**

Právna forma: **akciová spoločnosť**

Zastúpenie **Ing. Lucia Harachová, podpredseda predstavenstva a. s.**

Mgr. Peter Neuzer, člen predstavenstva a. s.

IČO: **36 056 006**

DIČ: **2020095726**

IČ DPH: **SK2020095726**

Registrácia: **v OR OS Banská Bystrica, Odd. Sa., vl. č. 705/S**

(ďalej len „Nájomca“/ „budúci oprávnený z vecného bremena“ a nájomca spolu s prenajímateľom/budúcim povinným z vecného bremena ďalej ako „Zmluvné strany“)

Preambula

Táto zmluva je uzatvorená v súlade s Pokynom ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 31. mája 2024 č. 3/2024-1.11 k predkladaniu materiálov pre nakladanie s majetkom štátu pre SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik.

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ na základe zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovných pozemkov:
 - parcela registra E KN číslo 1169/1 o výmere 8243 m², druh pozemku Vodná plocha,
 - parcela registra E KN číslo 1176/1 o výmere 2806 m², druh pozemku Vodná plocha,
 - parcela registra E KN číslo 2372/3 o výmere 2260 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvoriespoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Vyhne, obec Vyhne, okres Žiar nad Hronom, zapísané na LV č. 1748, vedenom Okresným úradom Žiar nad Hronom, katastrálnym odborom.
 2. Prenajímateľ prenecháva do dočasného odplatného užívania nájomcovi:
 - časť pozemku, parcely reg. E KN číslo 1169/1 o výmere 7 m²,
 - časť pozemku, parcely reg. E KN číslo 1176/1 o výmere 6 m²,
 - časť pozemku, parcely reg. E KN číslo 2372/3 o výmere 21 m²,za účelom dočasného záberu časti pozemkov z dôvodu realizácie stavby: „Zabezpečenie pitnej vody pre obec Vyhne“. Grafická situácia – záber verejného vodovodu podľa odseku 2. tohto článku tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy, (ďalej spolu ako „predmet nájmu“).
- Celková výmera predmetu nájmu je 34 m².**
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. tejto zmluvy.
 4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu vymedzený v ods. 2 tohto článku užívať výlučne za účelom realizácie stavby „Zabezpečenie pitnej vody pre obec Vyhne“
 5. Účelom nájmu je získanie právneho vzťahu k predmetu nájmu:
 - a) na zabezpečenie realizácie stavby,
 - b) za účelom ďalšieho užívania predmetu nájmu a stavby.
 6. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na predmet nájmu a výmeru záberu. Do šesťdesiatich (60) dní po ukončení výstavby stavby (za deň ukončenia výstavby sa považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie) nájomca zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie porealizačného geometrického plánu, na základe ktorého bude presný rozsah predmetu nájmu vykonaný písomným číslovaným dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude zároveň podkladom pre uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena pre umiestnenie stavby v súlade s Článkom V. tejto zmluvy. Najneskôr spolu s porealizačným geometrickým plánom predloží nájomca žiadosť o uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena a potrebnú dokumentáciu. Geometrický plán prenájomca/budúci povinný z vecného bremena požaduje pred overením na katastrálnom odbore predložiť k odsúhlaseniu.
 7. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý bude stavebníkom stavby, dokladom vzťahu k pozemku uvedenému v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy ako iné právo k pozemku podľa § 58 ods. 2 a § 139

ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Článok II.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. ods. 4. a 5. tejto zmluvy a v takom stave ho preberá.
2. Prenajímateľ protokolárne odovzdá predmet nájmu nájomcovi do užívania najskôr dňom, kedy nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie na stavbu.
3. Ku dňu ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy dôjde k odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.

Článok III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 0,20 €/m², t.j. za celkovú výmeru 34 m² ročné nájomné vo výške **6,80 €** (slovom: šesť eur a osemdesiat eurocentov).
2. Nájomné dohodnuté v odseku 1. tohto článku tejto zmluvy je bez DPH. DPH bude k nájomnému fakturovaná v zmysle platného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Okrem nájomného uvedeného v odseku 1. tohto článku tejto zmluvy, nájomca uhradí jednorazovo paušálne náklady (poštovné, materiálne náklady) spojené s uzatvorením tejto zmluvy vo výške **10,00 € bez DPH** (slovom: desať eur). Dohodnutá výška paušálnych nákladov je bez DPH, k dohodnutej výške paušálnych nákladov bude fakturovaná DPH. Paušálne náklady budú nájomcovi fakturované spolu s prvým nájomným v súlade s odsekom 5. tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomné za predmet nájmu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12. príslušného kalendárneho roka je nájomca povinný uhradiť v alikvotnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2025. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok
7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa odseku 4. a/alebo 5. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87 /1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v prípade, ak si nájomca nesplní povinnosť ani v dodatočnej lehote určenej prenajímateľom.

Článok IV.

Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. odseku 4. a 5. tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu odstraňovať stavebný odpad z predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Uvedené neplatí v prípade, že nájomca bude realizovať stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa.
5. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom nájmu.
6. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedošlo k zhoršeniu ani ohrozeniu kvality povrchových ani podzemných vôd.
8. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na plnenie povinností prenajímateľa vyplývajúce mu z ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu činnosti súvisiace s realizáciou stavby /terénne úpravy a stavebné práce/ výlučne v súlade so stanoviskom prenajímateľa CS SVP OZ BB 36/2020/61-39230 zo dňa 28.04.2020 a v súlade s právoplatnými povoleniami a s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok V.

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa touto zmluvou zaväzuje, že na základe písomnej žiadosti budúceho oprávneného z vecného bremena v zmysle Článku I. ods. 6. tejto zmluvy doručenej budúcemu povinnému z vecného bremena uzavrie bez zbytočného odkladu s budúcim oprávneným z vecného bremena zmluvu o zriadení vecného bremena pre stavbu.
2. Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude odplatné zriadenie vecného bremena „in personam“ spočívajúce v práve umiestnenia stavby a práva prechodu a prejazdu za účelom prevádzkovania a údržby stavby.
3. Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa zriaďuje na dobu neurčitú, t.j. bez časového obmedzenia
4. Výška odplaty za zriadenie budúceho vecného bremena bude stanovená s ohľadom na záber vecného bremena podľa skutočného záberu vecného bremena zisteného podľa Článku I. ods. 6. tejto zmluvy, nasledovne: pri výmere do 50 m² – bude odplata vo výške **1900,00 € bez DPH**, pri výmere v rozpätí 51-100 m² - bude odplata vo výške 2000 € bez DPH a pri výmere nad 100 m² bude odplata stanovená vo výške stanovenej znaleckým posudkom vyhotoveným na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena. V prípade dôvodného predpokladu, že odplata za zriadenie vecného bremena stanovená znaleckým posudkom nedosiahne hodnotu 500,00 € bez DPH, bude odplata stanovená vo výške 500,00 € bez DPH. K jednorazovej náhrade za zriadenie vecného bremena bude v zmysle zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov pripočítaná sadzba DPH vo výške podľa právnej úpravy platnej v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.
5. Okrem jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena uvedenej v odseku 4. tohto článku tejto zmluvy, oprávnený z vecného bremena uhradí aj náklady spojené s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností vo výške podľa aktuálneho sadzobníka správnych poplatkov.
6. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu nadobudne oprávnený z vecného bremena právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností.
7. Budúci oprávnený z vecného bremena vyhlasuje, že v plnej miere rešpektuje a bude rešpektovať skutočnosť, že budúci povinný z vecného bremena je oprávnený na zaťaženej nehnuteľnosti vykonávať povinnosti vyplývajúce mu z platnej legislatívy a súvisiace so správou majetku štátu.
8. V prípade podstatného porušenia povinností vyplývajúcich z odsekov 4 a 5. tohto článku tejto zmluvy vzniká budúcemu oprávnenému z vecného bremena povinnosť zaplatiť budúcemu povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 2 500,00 € a to za každé takéto porušenie zmluvy, tým nie je dotknuté právo na náhradu škody. Zmluvné strany prehlasujú, že výšku zmluvnej pokuty považujú za primeranú, pretože pri rokovaniach o dohode o výške zmluvnej pokuty prihliadali na hodnotu a význam touto zmluvnou pokutou zabezpečovanej zmluvnej povinnosti.
9. Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Článok VI.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo zmluvy alebo z právnych predpisov.
2. V zmysle ust. § 49 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou.

Článok VII.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** odo dňa účinnosti tejto zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena v zmysle Článku V. tejto zmluvy. Predpokladaná doba nájmu je do päť (5) rokov.
2. V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii stavby môže byť doba nájmu predĺžená na základe písomného číslovaného dodatku k tejto zmluve.
3. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako tri (3) mesiace,
 - ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - iii. nájomca prenechal predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedené neplatí v prípade, ak nájomca bude realizovať stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa,
 - iv. prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb,
 - v. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak:
 - i. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 mesiace,
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I. odsek 4. tejto zmluvy,
4. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII.

Iné ustanovenia

1. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu prenajímateľa robiť na predmete nájmu žiadne zmeny a úpravy.
2. Nájomca zodpovedá za zhoršenie kvality vody a je povinný uhradiť všetky škody a pokuty a znášať náklady spojené s prácami na odstránení nežiadúceho stavu.
3. Nájomca zabezpečí ochranu predmetu nájmu na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa, aby urobili kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj plnenia ustanovení tejto zmluvy.
5. Za škody spôsobené pri havarijnom stave prenajímateľ nezodpovedá a považujú sa za riziko nájomcu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, dva (2)

rovnopisy si ponechá nájomca a jeden (1) rovnopis si ponechá prenajímateľ.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 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. Vzhľadom k tomu, že zmluva je zverejňovaná oboma zmluvnými stranami, je pre jej účinnosť rozhodujúce prvé zverejnenie.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
6. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenie uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú

Zoznam príloh:

1. Príloha č. 1: Grafická situácia – záber verejného vodovodu
2. Príloha č. 2: Stanovisko č. CS SVP OZ BB 36/2020/61-39230 zo dňa 28.04.2020

V Bratislave, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

**SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY
PODNIK, štátny podnik**

Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.

Ing. Jozef Moravčík
generálny riaditeľ

Ing. Lucia Harachová
podpredsa predstavenstva a. s.

Mgr. Peter Neuzer
člen predstavenstva a. s.