

NÁJOMNÁ ZMLUVA

a

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

(ďalej len ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. § 50a ust. 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 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves

V zastúpení: Ing. Jozef Moravčík, generálny riaditeľ

Právna forma: štátny podnik

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK2020066213

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel Pš, vložka č. 427/B

Názov a adresa organizačnej jednotky, ktorej sa právny úkon týka:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Povodie Hornádu, odštepny závod

Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever

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

a

2/ NÁJOMCA / BUDÚCI OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA:

Názov: Obec Svinica

Sídlo: Svinica č. 282, 044 45 Bidovce

Právna forma: obec

IČO: 00324761

DIČ: 2021245050

Zastúpená: Ing. Ľubomír Šimko, starosta obce

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „nájomca“/„budúci oprávnený z vecného bremena“ a nájomca s prenajímateľom
spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. SVP, š.p. je 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 nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovného pozemku:
 - parcela registra KN C číslo 927/1 o výmere 16 135 m², druh pozemku vodná plocha spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Svinica, obec Svinica, okres Košice-okolie,zapísaná na LV č. 1004, vedenom Okresným úradom Košice-okolie, katastrálnym odborom

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku uvedeného v odseku 1. tohto Článku tejto zmluvy znázornenú v grafickej situácii, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“). Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 134 m².
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku II. tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať **výlučne za účelom** realizácie stavby: „**Odkanalizovanie a výstavba ČOV pre Olšavský mikroregión**“, v rámci ktorej bude na predmete nájmu uložené kanalizačné potrubie križujúce v danom úseku upravený vodný tok Svinický potok a zrealizované opevnenie vodného toku (ďalej ako „**stavba**“).
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby a za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávného vysporiadania v rozsahu trvalého záberu, v zmysle Článku VI. tejto zmluvy.

Článok II.

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 podľa zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **100,00 EUR** (slovom: jednosta eur).
2. Nájomné dohodnuté v odseku 1. tohto Článku tejto zmluvy je v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
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 **12,00 EUR vrátane DPH** (slovom: dvanásť eur). Paušálne náklady budú nájomcovi fakturované spolu s prvým nájomným v súlade s odsekom 4. alebo 5. tohto Článku tejto zmluvy.
4. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.3. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví zmluvy.
5. Alikvotnú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024 je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry prenajímateľa vystavenej do tridsiatich (30) kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený 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. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok III.

Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy a v takom stave ho preberá.

2. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa 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. odsek 4. tejto zmluvy.
3. 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, najmä kosiť trávnu, odstraňovať náletové kríky a dreviny, odstraňovať komunálny odpad z predmetu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ust. § 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.
5. 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 a jeho prípadných subdodávateľov.
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) v znení neskorších predpisov 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 rozostavanej stavby /terénne úpravy a stavebné práce/ výlučne v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, v súlade so stanoviskami prenajímateľa, ktoré boli resp. budú v budúcnosti vydané a v súlade so stavebným povolením vydaným Obvodným úradom životného prostredia Košice-okolie pod č. 2005/00803 zo dňa 08.07.2005 v znení Rozhodnutia č. 2007/01220 zo dňa 19.09.2007, Rozhodnutia č. 2009/01902 zo dňa 28.09.2009 a Rozhodnutia č. 2010/00102 zo dňa 16.02.2010 (ďalej len „**stavebné povolenie**“). Okresný úrad Košice-okolie, odbor starostlivosti o životné prostredie listom pod č. OU-KS-OSZP-2022/017180-002 zo dňa 28.10.2022 potvrdil platnosť stavebného povolenia na uskutočnenie stavby a predĺžil termín na jej dokončenie do 31.12.2028.
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.
13. Nájomca berie na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 1004, k.ú. Svinica v čase podpisu tejto zmluvy a zaväzuje sa ich rešpektovať.

Článok IV.

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) v znení neskorších predpisov prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou.

Článok V.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností v zmysle Článku VII. tejto zmluvy, najdlhšie však **do 31.12.2028**.
2. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c. 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 a jeho prípadných subdodávateľov,
 - IV. prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb,
 - V. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu,
 - d. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - I. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako tri (3) mesiace,
 - e. okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, s účinkami „ex nunc“, ak:
 - I. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I. odsek 4. tejto zmluvy,
 - II. účel uvedený v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy sa nebude realizovať.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane riadne doručená.

Článok VI.

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje, že na základe písomnej žiadosti budúceho oprávneného z vecného bremena doručenej budúcemu povinnému z vecného bremena podľa odseku 4. tohto Článku tejto zmluvy, 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 povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť:
 - uloženie, prevádzkovanie, údržbu, opravu a rekonštruovanie oprávnenej stavby v rozsahu stanovenom geometrickým plánom,
 - zdržať sa konania, ktoré by bránilo oprávnenému z vecného bremena vo výkone jeho práv vyplývajúcich z vecného bremena.
3. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť porealizačné geodetické zameranie stavby uvedenej v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy po ukončení jej výstavby.

4. Geometrický plán na zriadenie vecného bremena v rozsahu stavby: „**Odkanalizovanie a výstavba ČOV pre Olšavský mikroregión**“ je budúci povinný z vecného bremena povinný po jej zrealizovaní v termíne najneskôr do 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní odo dňa ukončenia stavby, doručiť prenajímateľovi spolu so žiadosťou o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno bude zamerané v rozsahu časti parcely registra C KN číslo 927/1, k.ú. Svinica zastavanej stavbou. **Vecné bremeno bude v geometrickom pláne zadefinované samostatným dielom s vyčíslením jeho výmery, a to v rozsahu kanalizačného potrubia a opevnenia vodného toku.**
5. Výzva na uzatvorenie zmluvy podľa odseku 4. tohto Článku tejto zmluvy a akákoľvek korešpondencia s ňou spojená musí byť zaslaná doporučenou zásielkou na adresu organizačnej jednotky prenajímateľa, ktorou je SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Hornádu, odštepny závod, Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever alebo na inú adresu, ktorú prenajímateľ nájomcovi písomne na tento účel oznámi.
6. V prípade, že budúci oprávnený z vecného bremena nevyzve v lehote určenej v odseku 4. tohto Článku tejto zmluvy budúceho povinného z vecného bremena na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, je budúci povinný z vecného bremena oprávnený písomne vyzvať budúceho oprávneného z vecného bremena na jej uzatvorenie.
7. Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude určená s ohľadom na skutočný záber vecného bremena zistený podľa odseku 4. tohto Článku tejto zmluvy na základe interných smerníc budúceho povinného z vecného bremena planých a účinných v čase podpisu zmluvy o zriadení vecného bremena (ďalej len „interná smernica“). V prípade, že budúci oprávnený z vecného bremena predloží znalecký posudok na stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena, tento znalecký posudok bude slúžiť ako podklad k stanoveniu jednorazovej náhrady. Ak výška jednorazovej náhrady stanovená znaleckým posudkom nedosiahne výšku paušálnej odplaty stanovenej internou smernicou, bude jednorazová náhrada stanovená internou smernicou.
8. Okrem jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena uvedenej v odseku 7. tohto Článku tejto zmluvy, budúci oprávnený z vecného bremena uhradí aj náklady spojené s návrhom na vklad do katastra nehnuteľností vo výške podľa aktuálneho sadzovníka správnych poplatkov a tiež náklady spojené s vyhotovením návrhu zmluvy vo výške 10,00 € bez DPH (slovom: desať eur). K nákladom spojeným s vyhotovením návrhu zmluvy bude v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov pripočítaná sadzba DPH vo výške podľa právnej úpravy platnej v čase uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena.
9. Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa zriaďuje na **dobu neurčitú**.
10. 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.

Článok VII.

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 dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, jeden (1) rovnopis 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 svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručení 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 voľnosť 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:

Príloha č. 1: Grafická situácia predmetu nájmu

V Bratislave dňa:

Vo Svinici dňa:

**Prenajímateľ/
Budúci povinný z vecného bremena:**
SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY
PODNIK štátny podnik

**Nájomca/
Budúci oprávnený z vecného bremena:**
Obec Svinica

.....
Ing. Jozef Moravčík
generálny riaditeľ

.....
Ing. Ľubomír Šimko
starosta obce