

NÁJOMNÁ ZMLUVA

a

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

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

uzatvorená podľa § 663 a nasl. v spojení s ust. § 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 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves
Právna forma: štátny podnik
Zastúpený: Ing. Jozef Moravčík, generálny riaditeľ
IČO: 36 022 047
DIČ: 2020066213
IČ DPH: SK 2020066213
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel Pš, vložka č. 427/B

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

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š.p.
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 Starina
Sídlo: Starina 39, 065 46 Starina
Právna forma: obec
IČO: 00 330 175
DIČ: 2020698823

Bankové spojenie:

IBAN:

Zastúpený: PhDr. Anna Lazorčáková, zástupkyňa starostu obce

(ďalej len „nájomca“/„budúci oprávnený z vecného bremena“ a spolu s prenajímateľom/„budúcim povinným z vecného bremena“ ďalej spolu 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 **E KN číslo 1901/2** s výmerou 5 178 m², druh pozemku vodná plocha, spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Starina, obec Starina, okres Stará Ľubovňa,

zapísaná na LV č. 365, vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku uvedeného v odseku č. 1. tohto Článku tejto zmluvy znázornenú v grafickej situácii, ktorá tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto zmluve. **Celková výmera predmetu nájmu je 34 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi 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: „**Rekonštrukcia mosta v obci Starina**“. V rámci uvedenej stavby dôjde k realizácii premostenia vodného toku bezmenný potok (ID 3-01-03-178), vrátane opevnenia koryta (ďalej len „**stavba**“ alebo „**budúca oprávnená stavba**“).

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 tejto zmluvy uhrádzať prenájomcovi ročné nájomné vo výške **100,00 Eur** (slovom: jednasto eur).
2. 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 Eur bez DPH** (slovom: desať eur). Paušálne náklady budú nájomcovi fakturované spolu s prvým nájomným v súlade s odsekom 5. tohto Článku tejto zmluvy. Paušálne náklady sú bez DPH, DPH bude fakturovaná v zmysle platného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Nájomné dohodnuté v odseku 1. tohto Článku tejto zmluvy je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.
4. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenájomcovi ročne na základe faktúry vystavenej prenájomcom 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 odpísané z účtu nájomcu na účet prenájomcu uvedený vo formáte IBAN v záhlaví zmluvy.
5. Alikvotnú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia pre stavbu uvedenú v Článku I. odsek 4. do 31.12. príslušného kalendárneho roka je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenájomcom najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky odpísané z účtu nájomcu na účet prenájomcu uvedený vo formáte IBAN v záhlaví zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o % 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, prenájomca 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 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. odsek 4. 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, najmä kosiť trávnu, odstraňovať náletové kríky a dreviny, odstraňovať komunálny 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 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.
 4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa 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 dáva dňom podpisu zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre stavbu uvedenú v Článku I. odsek 4 tejto zmluvy stavebné povolenie. 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 realizácie stavby definovanej v Článku I. odsek 4. tejto zmluvy. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v Článku I. odsek 4 tejto zmluvy zároveň podkladom preukazujúcim tzv. iné právo k pozemku uvedenému Článku I. ods. 1 v súlade s ust. § 58 odsek 2. a § 139 odsek 1. písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
 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 stavby /terénne úpravy a stavebné práce/ výlučne v súlade so stanoviskom prenajímateľa pod č. SVP 10016/2024/17 zo dňa 10.09.2024, ktorého fotokópia tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy 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 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**. Nájom začína plynúť odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia stavby uvedenej v Článku I. odsek 4 do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľnosti v zmysle Článku VI. tejto zmluvy, najdlhšie však do **31.12.2028**. Začatie plynutia nájmu je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi, predložením právoplatného stavebného povolenia. Oznámenie o začatí plynutia nájmu je zároveň výzvou na vystavenie faktúry podľa Článku II. ods. 5. Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie bezodkladne po jeho obdržaní, najneskôr však do 15 dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti
2. Nájomný 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,
 - 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,
 - II. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I. odsek 4. zmluvy.
3. 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 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. Budúci oprávnený z vecného bremena 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: „**Rekonštrukcia mosta v obci Starina**“ je budúci oprávnený z vecného bremena povinný po jej zrealizovaní v termíne najneskôr do 60 (šesťdesiat) kalendárnych dní odo dňa ukončenia stavby, doručiť budúcemu povinnému z vecného bremena spolu so žiadosťou o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno bude zamerané v rozsahu časti parcely registra E KN číslo 1901/2, k.ú. Starina zastavanej stavbou. **Vecné bremeno bude v geometrickom pláne zadefinované samostatným dielom s vyčíslením jeho výmery.**
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 budúceho povinného z vecného bremena, ktorou je SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Hornádu, odštepny závod, Ďumbierska 14, 041 59 Košice – mestská časť Sever alebo na inú adresu, ktorú budúci povinný z vecného bremena písomne na tento účel oznámi budúcemu oprávnenému z vecného bremena.
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 sadzobníka 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 tejto 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 v Centrálnom registri zmlúv.
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 tejto 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 doručenú 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:

1. Príloha č. 1 – Grafická situácia predmetu nájmu
2. Príloha č. 2 – Stanovisko SVP, š.p. pod č. SVP 100016/2024/17 zo dňa 10.09.2024

V Bratislave dňa:

V Starine dňa:

Prenajímateľ/

Budúci povinný z vecného bremena:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY
PODNIK, štátny podnik

Nájomca/

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Obec Starina

.....
Ing. Jozef Moravčík
generálny riaditeľ

.....
PhDr. Anna Lazorčáková
zástupkyňa starostu obce