

NÁJOMNÁ ZMLUVA

a

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

č. 364/2024

(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
Právna forma: štátny podnik
Zastúpený: Ing. Jozef Moravčík, generálny riaditeľ
IČO: 36 022 047
DIČ: 2020066213
IČ DPH: SK2020066213
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK72 0200 0000 0029 6006 0157
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel Pš, vložka č. 427/B

Názov a adresa organizačnej zložky podniku, 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: Mesto Stará Ľubovňa
Sídlo: Obchodná 1, 064 01 Stará Ľubovňa
Právna forma: mesto
IČO: 00 330 167
DIČ: 2020698812
Zastúpený: PhDr. Ľuboš Tomko, primátor mesta
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK61 0200 0000 0000 1222 5602
(ďalej len „nájomca“/„budúci oprávnený z vecného bremena“ a nájomca spolu s prenajímateľom 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 nehnuteľností vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledovných pozemkov:
 - parcela registra KN C parcelné číslo 1935/280 o výmere 35 306 m², druh pozemku vodná plocha, spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Stará Ľubovňa, obec Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa, zapísaná na LV č. 4800, vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom,

- parcela registra **KN C parcelné číslo 1908/10** o výmere 90 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Stará Ľubovňa, obec Stará Ľubovňa, okres Stará Ľubovňa, zapísaná na LV č. 8782, vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom.
- 2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časti pozemkov uvedených v Článku I. odsek 1 tejto zmluvy znázornené v grafickej situácii, ktorá tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Celková výmera predmetu nájmu predstavuje **137 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- 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: „**Inžinierske siete na ulici SNP v Starej Ľubovni**“, v rámci ktorej bude realizovaný stavebný objekt „**SO 02.4 Verejné osvetlenie**“ (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 tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 1,578 Eur/m², t.j. za celkovú výmeru 137 m² je ročné nájomné vo výške **216,20 Eur** (slovom: dvestošestnásť eur a dvadsať eurocentov).
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 **10,00 EUR bez DPH** (slovom: desať eur). DPH bude účtované v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov vo výške podľa právnej úpravy platnej v čase uzavretia zmluvy. 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 stavebného povolenia pre stavbu uvedenú v Článku I. ods. 4 tejto zmluvy do 31.12. príslušného kalendárneho roka je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní od jej vystavenia. 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 zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené 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 sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie pre stavbu uvedenú v Článku I. ods. 4 tejto zmluvy bezodkladne po jeho obdržaní, najneskôr však do 15 dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
2. 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.
3. 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. ods. 4. tejto zmluvy.
4. 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.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v zmluve, a to primerane povaha 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.
6. 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
7. Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre stavbu 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. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby dokladom k pozemkom uvedeným v Článku I. ods. 1 tejto zmluvy v súlade s ust. § 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.
8. 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.
9. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedošlo k zhoršeniu ani ohrozeniu kvality povrchových ani podzemných vôd.
11. 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.
12. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
13. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na predmete nájmu činnosti súvisiace s realizáciou stavby /terénne úpravy a stavebné práce/ výlučne v súlade so stanoviskom prenajímateľa č. SVP 2420/2024/4 zo dňa 3.4.2024, ktorého fotokópia tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním predmetu nájmu.

15. 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 prenájomca 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 právoplatnosti stavebného povolenia stavby do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností v zmysle Článku VI. tejto zmluvy, najdlhšie však **do 31.12.2030**.
2. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c. písomnou výpoveďou prenájomcu 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 prenájomcu. Uvedené neplatí v prípade, ak nájomca bude realizovať stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa a jeho prípadných subdodávateľov,
 - IV. prenájomca 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. zmluvy,
 - II. účel uvedený v Článku I., odsek 4. 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 budúceму 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: „**Inžinierske siete na ulici SNP v Starej Ľubovni**“, v rámci ktorej bude realizovaný stavebný objekt „**SO 02.4 Verejné osvetlenie**“, 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 parciel registra C KN číslo 1935/280 a C KN číslo 1908/10, k.ú. Stará Ľubovňa zastavaných stavbou. **Vecné bremeno bude v geometrickom pláne zadefinované samostatnými dielmi s vyčíslením ich 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 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 všetkými zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, jeden (1) rovnopis si ponechá nájomca/budúci oprávnený z vecného bremena, jeden (1) rovnopis si ponechá prenajímateľ/budúci povinný z vecného bremena.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými 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 všetkými 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 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 – Technické stanovisko č. SVP 2420/2024/4 zo dňa 3.4.2024

V Bratislave dňa: 11.11.2024

V Starej Ľubovni: 11.11.2024

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

**Nájomca/
Budúci oprávnený z vecného bremena**
Mesto Stará Ľubovňa

Ing. Jozef Moravčík
generálny riaditeľ

PhDr. Ľuboš Tomko
primátor