

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
v prospech tretej osoby**

uzatvorená podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka
v spojení s § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka
č. ŽSK: 170/2025/ONM

**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: 7000503670/8180, IBAN SK48 8180 0000 0070 0050 3670

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

a

Investor:

Meno a priezvisko: Dominik Chovanec,
Bytom:
Dátum nar.:
Rod. číslo:
Štátne občianstvo:

(ďalej ako „*investor stavby*“)

**uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby
– budúcich oprávnených:**

Oprávnený č. 1:

Meno a priezvisko: Ján Zboroň,
Bytom:
Dátum nar.:
Rod. číslo:
Štátne občianstvo:

Oprávnený č. 2:

Meno a priezvisko: Dominik Chovanec,
Bytom:
Dátum nar.:
Rod. číslo:
Štátne občianstvo:

Oprávněný č. 3:

Meno a priezvisko: Michal Šimulčík,

Bytom:

Dátum nar.:

Rod. číslo:

Štátne občianstvo:

a manželka

Meno a priezvisko: Dominika Šimulčíková,

Bytom:

Dátum nar.:

Rod. číslo:

Štátne občianstvo:

Oprávněný č. 4:

Meno a priezvisko: Dušan Gavronský,

Bytom:

Dátum nar.:

Rod. číslo:

Štátne občianstvo:

Oprávněný č. 5:

Meno a priezvisko: Dávid Pienčák,

Bytom:

Dátum nar.:

Rod. číslo:

Štátne občianstvo:

Oprávněný č. 6:

Meno a priezvisko: Miloš Vajdiar,

Bytom:

Dátum nar.:

Rod. číslo:

Štátne občianstvo:

Oprávněný č. 7:

Meno a priezvisko: Natália Uherčíková,

Bytom:

Dátum nar.:

Rod. číslo:

Štátne občianstvo:

(ďalej ako „*budúci oprávněný z vecného bremena*“)

(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 Bobrov**, obec Bobrov, okres Námestovo, a to:

- **pozemok parc. KN-E č. 4432/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14124 m²**,
ktorý je v prospech ŽSK zapísaný na **LV č. 1991 v podiele 1/1**

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

2. Budúci zaťažený pozemok je v správe správcu – organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti ŽSK: *Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, M. Rázusa 104, 010 01 Žilina, IČO: 42 054 575* (ďalej ako „**správca**“). Správa je zapísaná na LV č. 1991.

2. Investor stavby plánuje na budúcom zaťaženom pozemku vybudovať **vjazd** k pozemku parc. KN-C č. 3160/161 v k. ú. Bobrov, obec Bobrov, okres Námestovo v rámci stavby: „**SO 01 GARÁŽ**“ (ďalej len ako „**stavba**“) v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej spoločnosťou ARCHTEAM s. r. o., Klinec II. 823/72, 029 43 Zubrohlava, IČO: 50 526 448, zodpovedným projektantom: Ing. Dominik Šturek v mesiaci 02/2024.

4. Oprávnení z vecného bremena sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Bobrov, obec Bobrov, okres Námestovo, ktorý je v prospech budúcich oprávnených z vecného bremena zapísaný na LV č. 2257 vedenom Okresným úradom Námestovo ako pozemok parc. KN-C č. 3160/161 orná pôda o výmere 854 m².

5. Vzhľadom k vyššie uvedenému a vzhľadom k tomu, že príslušný stavebný úrad vyžaduje pre stavebné konanie predloženie zmluvy oprávňujúcej budúcich oprávnených z vecného bremena vybudovať na zaťaženom pozemku stavbu, pristúpili zmluvné strany k uzavretiu tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby.

Článok III. Budúce vecné bremeno

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 tretej osoby - budúcich oprávnených 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, užívania, údržby, opravy, rekonštrukcie alebo odstránenia **vjazdu** k pozemku parc. KN-C č. 3160/161 v k. ú. Bobrov, obec Bobrov, okres Námestovo v rámci stavby: „**SO 01 GARÁŽ**“ v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej spoločnosťou ARCHTEAM s. r. o., Klinec II.

823/72, 029 43 Zubrohlava, IČO: 50 526 448, zodpovedným projektantom: Ing. Dominik Šturek v mesiaci 02/2024,

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

v prospech tretej osoby - budúcich oprávnených z vecného bremena:

podielových spoluvlastníkov pozemku parc. KN-C č. 3160/161 orná pôda o výmere 854 m², ktorý je zapísaný na LV č. 2257 pre kat. územie Bobrov, obec Bobrov, okres Námestovo:

1.) Ján Zboroň,

2.) Dominik Chovanec,

3.) Michal Šimulčík,

4.) Dušan Gavronský,

5.) Dávid Pienčák,

6.) Miloš Vajdiar,

7.) Natália Uherčíková,

ako aj v prospech každého ďalšieho vlastníka tohto pozemku

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

3. 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 investor stavby, ktorý sa ďalej zaväzuje, že tento geometrický plán aj autorizačne a úradne overí na svoje náklady. V prípade, ak túto povinnosť investor stavby 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 investora stavby a ten sa mu ich zaväzuje zaplatiť v lehote určenej vo výzve budúceho povinného 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 investor stavby budúcemu povinnému z vecného bremena **jednorazovú odplatu, ktorá bude stanovená minimálne vo výške určenej na základe znaleckého posudku.**

2. Investor stavby zároveň berie na vedomie, že **konečná výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude schválená Zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja.**

3. 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 v prospech tretej osoby.

4. Všetky náklady súvisiace s vykonaním stavby znáša investor stavby.

Článok V.

Lehota na uzavretie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby uzavrú po súčasnom splnení nasledovných podmienok:

- po tom, ako bude na budúcom zaťaženom pozemku vybudovaná stavba podľa spracovanej projektovej dokumentácie,
- po tom ako bude v súlade s Čl. III. bodom 3 tejto zmluvy vymedzený skutočný plošný rozsah a trasa vecného bremena, vyjadrený v m² geometrickým plánom, ktorý bude overený autorizačne a úradne,
- po tom, ako bude v súlade s bodom 2 tohto článku vypracovaný znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena,
- po tom ako 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 investora stavby.

3. Zmluva o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby - budúcich oprávnených z 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 v prospech tretej osoby je oprávnená ktorákoľvek zo zmluvných strán po súčasnom 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.

4. Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby je podmienkou pre začatie kolaudačného konania a vydanie kolaudačného rozhodnutia príslušným stavebným úradom.

5. Investor stavby je povinný informovať budúceho povinného z vecného bremena, že stavba je zrealizovaná, a zároveň je povinný predložiť budúcemu povinnému z vecného bremena včas relevantné dokumenty.

Článok VI.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci povinný z vecného bremena vedený tým, aby budúci oprávnení z vecného bremena a investor stavby mohli v konaní preukázať právo vybudovať na budúcom zaťaženom pozemku stavbu, súhlasí s tým, aby budúci oprávnení z vecného bremena a investor stavby predložili túto zmluvu príslušnému stavebnému úradu a požiadali o vydanie stavebného povolenia

na realizáciu stavby. 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 Investor stavby 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,
- investor stavby 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 Orava, Kubínska 8, 026 80 Dolný Kubín, IČO: 42 054 575, č. 976/2024/SC ŽSK-02 zo dňa 24.05. 2024,**
- **dodržiavať všetky podmienky uložené v právoplatných rozhodnutiach príslušných správnych orgánov,** ako aj v iných vyjadreniach ŽSK (napr. vyjadrenie ku kolaudačnému konaniu alebo ku konaniu o zvláštnom užívaní cesty).

2.2 Investor stavby sa zaväzuje, že bude ŽSK a/alebo správcu včas a vopred informovať o tom, že bolo vydané stavebné povolenie. Investor stavby 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.

2.3 Investor stavby sa zaväzuje, že:

- po zásahu do cestného telesa cesty III/2276 uvedie cestu a zaťažený pozemok do pôvodného stavu na vlastné náklady,
- pri rekonštrukcii cesty III/2276, pri jej modernizácii, oprave, odvodnení, výstavbe inžinierskych sietí, kanalizácie 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 investor stavby nesplní povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je povinný uhradiť Žilinskému samosprávnemu kraju alebo Správe ciest Žilinského samosprávneho kraja všetky náklady, ktoré vynaložil na realizáciu týchto vyvolaných úprav na základe písomnej výzvy a v lehote v nej určenej.

2.4 Investor stavby je povinný pri výstavbe a budúci oprávnení z vecného bremena pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu počínať si riadne a najmä tak:

- aby bola dodržaná bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky na ceste,
- v prípade akéhokoľvek zásahu do telesa cesty III/2276 požiadať Správu ciest ŽSK o vyjadrenie a následne dať teleso cesty do pôvodného stavu,
- aby nedochádzalo k prekážkam brániacim riadnemu užívaniu, údržbe, opravám a rekonštrukcii cesty, zaťaženého pozemku a ďalšieho majetku ŽSK nad mieru potrebnú pre výkon práv zodpovedajúcich vecnému bremenu,
- aby nedochádzalo k hrozbe poškodenia alebo zničenia alebo k poškodeniu alebo zničeniu zaťaženého pozemku, cesty a ďalšieho majetku ŽSK,

- aby boli zabezpečené pravidelné kontroly vjazdu v zmysle platnej legislatívy,
- aby sa predchádzalo poruchám (haváriám), ktoré by mohli ohroziť premávku na ceste alebo ohroziť zaťaženie pozemok,
- 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 oprávnení z vecného bremena zaväzujú, že budú pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu postupovať v súčinnosti so správcom zaťaženého pozemku, ako aj v súčinnosti s každým iným ďalším správcom zaťaženého pozemku; 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 budúcim oprávneným z vecného bremena všetku potrebnú súčinnosť, ktorú možno od nich spravodlivo požadovať.

3. Pre prípad porušenia niektorej z povinností, ktorá pre investora stavby a budúcich oprávnených z vecného bremena vyplýva z tohto článku a/alebo z tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že uviesť zaťažený pozemok do pôvodného a prevádzkyschopného stavu je oprávnený aj správca zaťaženého pozemku a/alebo povinný z vecného bremena a to na náklady budúcich oprávnených z vecného bremena a investora stavby v lehote, ktorá bude vzájomne dohodnutá, v opačnom prípade na základe výzvy povinného z vecného bremena a/alebo správcu a v lehote v nej určenej.

4. Za porušenie povinností alebo podmienok vyplývajúcich z tejto zmluvy pre budúcich oprávnených z vecného bremena a investora stavby sa považuje aj porušenie povinností a podmienok uvedených v stanoviskách dotknutých orgánov k stavebnému povoleniu a kolaudačnému konaniu alebo uložených v právoplatných rozhodnutiach príslušných správnych orgánov.

5. Investor stavby sa zaväzuje, že po vybudovaní vjazdu, okolie stavby a cestu uvedie do pôvodného stavu na vlastné náklady. Investor stavby sa ďalej zaväzuje, že po každom zásahu pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu do zaťaženého pozemku a cesty, tieto uvedie do pôvodného a prevádzkyschopného stavu na vlastné náklady.

6. Porušenie niektorej z povinností alebo podmienok vyplývajúcich pre budúcich oprávnených z vecného bremena a investora stavby 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 v prospech tretej osoby - oprávnených z vecného bremena a po tom, ako investor stavby uhradí celú dohodnutú odplatu za zriadenie vecného bremena, podá investor stavby príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností. Budúci oprávnení z vecného bremena nadobudnú práva zodpovedajúce vecnému bremenu právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu o povolení vkladu.

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 všetkými 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 zmien.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a **účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv**. Budúci oprávnení z vecného bremena a investor stavby berú 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 oprávnení z vecného bremena a investor stavby berú ďalej na vedomie, že táto zmluva bude zároveň zverejnená aj na webovom sídle Žilinského samosprávneho kraja.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje **v 10-tich rovnopisoch**, sedem rovnopisov je určených pre budúcich oprávnených z vecného bremena, dva rovnopisy sú určené pre povinného z vecného bremena a jeden rovnopis je určený pre investora stavby.
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.

Osobné údaje uvedené v tejto zmluve sú spracúvané, archivované a likvidované v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a nariadenia EP a Rady (EÚ) č. 2016/679 (Nariadenie GDPR). ŽSK spracúva poskytnuté údaje v súlade so Zásadami spracúvania osobných údajov fyzických osôb v Žilinskom samosprávnom kraji, ktoré je možné nájsť na webovom sídle ŽSK <http://www.zilinskazupa.sk/sk/zasady-spracuvania-osobnych-udajov-fyzickych-osob-zilinskom-samospravnom-kraji/>.

V Žiline, dňa

V, dňa

Budúci povinný z vecného bremena:

Investor stavby a zároveň oprávnený z vecného bremena:

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka ŽSK

Dominik Chovanec

Súhlas tretej osoby – oprávnených z vecného bremena s touto zmluvou:

V, dňa

Ján Zboroň

Dušan Gavronský

Michal Šimulčík

Dominika Šimulčíková

Dávid Pienčák

Miloš Vajdiar

Natália Uherčíková