

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. ŽSK: 233/2025/ONM

uzatvorená podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka v spojení s § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka

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 ŽSK
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

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Meno a priezvisko: Ing. Jozef Sul'a

Bytom:

Dátum nar.:

Rodné číslo:

Štátne občianstvo:

(ďalej ako „**budúci oprávnený z vecného bremena**“ alebo „**investor stavby**“)

(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 Dlhá nad Oravou**, obec Dlhá nad Oravou, okres Dolný Kubín, a to:

- **pozemok parc. KN-E č. 4667/1 ostatná plocha o výmere 2272 m²,**

ktorý je v prospech ŽSK zapísaný na LV č. 1983 v podiele 1/1,

(ďalej spolu len ako „**budúci zaťažený pozemok**“ alebo „**zaťažený pozemok**“).

2. Budúci oprávnený z vecného bremena plánuje na časti budúceho zaťaženého pozemku vybudovať účelovú komunikáciu (vjazd) v rámci plánovanej stavby: „**Účelová komunikácia k rodinným domom v Dlhej nad Oravou**“ (ďalej aj ako „**stavba**“) v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej projektantom/spoločnosťou: Ing. Tatianou Bacíkovou, Chlebnice 173, 027 55 Dlhá nad Oravou v mesiaci 7/2024.

3. Vybudovanie stavby na budúcom zaťaženom pozemku sa dotýka miestnej komunikácie a pozemnej komunikácie – cesty III/2253, ktorá je v zmysle § 3 d zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja a v správe správcu: Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, M. Rázusa 104, 010 01 Žilina, IČO: 42 054 575 (ďalej len ako „*správca*“).

4. Vzhľadom k tomu, že príslušný stavebný úrad vyžaduje pre stavebné konanie predloženie zmluvy oprávňujúcej budúceho oprávneného z vecného bremena vybudovať na zaťaženom pozemku stavbu, pristúpili zmluvné strany k uzavretiu tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Článok III. Budúce vecné bremeno in personam

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 budúceho oprávneného 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 účelovej komunikácie (vjazdu) v rámci stavby: „*Účelová komunikácia k rodinným domom v Dlhej nad Oravou*“ v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, vypracovanej zodpovedným projektantom - Ing. Tatianou Bacíkovou, Chlebnice 173, 027 55 Dlhá nad Oravou v mesiaci 7/2024,
- vstupu a prechodu osobami a vjazdu a prejazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na budúci zaťažený pozemok za účelom, vybudovania, užívania, kontroly, opravy, údržby, rekonštrukcie alebo odstránenia účelovej komunikácie (vjazdu) alebo jeho častí,

v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena: Ing. Jozef Sul'a.

(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 budúci oprávnený z vecného bremena, ktorý sa ďalej zaväzuje, že tento geometrický plán aj autorizačne a úradne overí na svoje náklady. V prípade, ak túto povinnosť budúci oprávnený z vecného bremena 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 budúceho oprávneného 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 a užívanie zaťaženého pozemku

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za zriadenie vecného bremena zaplatí budúci oprávnený z vecného bremena budúcemu povinnému z vecného bremena **jednorazovú odplatu vo výške 15 EUR/m² rozsahu vecného bremena (zaťaženia pozemku stavbou) v zmysle Cenovej mapy, ktorá tvorí Prílohu č. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja. Presný rozsah vecného bremena na zaťaženom pozemku bude stanovený geometrickým plánom po realizácii stavby. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že minimálna výška hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena podľa predchádzajúcej vety a v zmysle Čl. 7 bod 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je 500,00 EUR.**

2. Budúci oprávnený z vecného bremena zároveň berie na vedomie, že **výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude schválená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja.**

3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena je povinný za užívanie zaťaženého pozemku podľa Čl. VI. bodu 2 tejto zmluvy zaplatiť **ročnú odplatu vo výške 100 EUR (za každý, aj začatý kalendárny rok) v zmysle Čl. 7 bod 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja. Konečná výška ročnej odplaty za užívanie časti budúceho zaťaženého pozemku bude stanovená za obdobie odo dňa uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena do dňa doručenia výzvy budúceho oprávneného z vecného bremena na uzatvorenie riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena (tzn. podľa dĺžky obdobia užívania pozemku na realizáciu stavby).**

4. Zmluvné strany sa dohodli, že **jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena spolu s ročnou odplatou za užívanie pozemku sú splatné najneskôr do 30-tich dní odo dňa uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena.**

Článok V.

Lehota na uzavretie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu o zriadení vecného bremena 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 budú splnené podmienky uvedené v Čl. VI bod 3 tejto zmluvy.

2. Zmluva o zriadení vecného bremena bude uzavretá v lehote do 6 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane. Vyzvať na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena 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.

3. Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena (riadnej) je podmienkou pre začatie kolaudačného konania a vydanie kolaudačného rozhodnutia príslušným stavebným úradom.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že bude včas informovať budúceho povinného z vecného bremena, že stavba je zrealizovaná, a zároveň je povinný predložiť budúcemu povinnému z vecného bremena relevantné dokumenty.

5. Ak budúci oprávnený nesplní záväzok uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena ani na základe výzvy budúceho povinného a splnení podmienok uvedených v Čl. V. tejto zmluvy, môže budúci povinný požadovať, aby obsah zmluvy o zriadení vecného bremena určil súd, alebo môže požadovať náhradu škody mu spôsobenej porušením záväzku budúceho oprávneného uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena.

Článok VI.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci povinný z vecného bremena vedený tým, aby budúci oprávnený z vecného bremena mohol v konaní preukázať právo vybudovať na budúcom zaťaženom pozemku stavbu, súhlasí s tým, aby budúci oprávnený z vecného bremena ako stavebník a/alebo investor stavby predložil túto zmluvu príslušnému stavebnému úradu a požiadal o vydanie stavebného povolenia na realizáciu stavby. Táto zmluva predstavuje zmluvu zabezpečujúcu tzv. „iné práva k pozemkom a stavbám“ podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

2. Budúci povinný z vecného bremena týmto **prenecháva časť budúceho zaťaženého pozemku v nevyhnutnom rozsahu** a v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou na plánovanú stavbu budúcemu oprávnenému z vecného bremena, **aby ju dočasne, a to odo dňa uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena do dňa doručenia výzvy budúceho oprávneného z vecného bremena na uzatvorenie riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorá bude uzavretá medzi budúcim povinným a budúcim oprávneným z vecného bremena v zmysle Čl. V tejto zmluvy, užíval na realizáciu stavby a udeľuje svoj výslovný súhlas s takýmto užívaním pre účely stavebného konania aj kolaudačného konania.**

3. Budúci povinný z vecného bremena podmieňuje vybudovanie stavby na budúcom zaťaženom pozemku nasledovnými podmienkami:

3.1 Budúci oprávnený z vecného bremena 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 Správe ciest ŽSK,
- budúci oprávnený z vecného bremena 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, č. 1787/2024/SCŽSK-02 zo dňa 08.11.2024,**

- **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).

3.2 Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že bude ŽSK a/alebo správcu včas a vopred informovať o tom, že bolo vydané stavebné povolenie. Budúci oprávnený z vecného bremena 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.

3.3 Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že:

- po zásahu do cestného telesa cesty III/2253 uvedie cestu a zaťažený pozemok do pôvodného stavu na vlastné náklady,
- pri rekonštrukcii cesty III/2253, pri jej modernizácii, oprave, odvodnení, výstavbe inžinierskych sietí, kanalizácie alebo pri iných úpravách vyvolaných Žilinským samosprávnym krajom alebo správcou cesty, ktorými dôjde k vyvolaným úpravám účelovej komunikácie (vjazdu), zabezpečí realizáciu týchto vyvolaných úprav sám alebo prostredníctvom tretích osôb a že tieto vyvolané úpravy bude financovať na vlastné náklady. V prípade, ak budúci oprávnený z vecného bremena 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.

3.4 Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný pri výstavbe ako aj 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 ďalšieho zásahu do telesa cesty III/2253 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 sa predchádzalo poruchám (haváriám), ktoré by mohli ohroziť premávku na ceste alebo ohroziť zaťažený pozemok,
- aby bol umožnený riadny výkon letnej a zimnej údržby cesty.

3.5 Za účelom zabezpečenia riadnej výstavby, ako aj za účelom zabezpečenia riadneho výkonu práv zodpovedajúcich vecnému bremenu sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje, že bude pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu postupovať v súčinnosti so správcou zaťaženého pozemku a cesty (cesty III/2253), ako aj v súčinnosti s každým iným ďalším správcou 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 budúcemu oprávnenému z vecného bremena všetku potrebnú súčinnosť, ktorú možno od nich spravodlivo požadovať.

4. Pre prípad porušenia niektorej z povinností, ktorá pre budúceho oprávneného z vecného bremena vyplýva z tohto článku a/alebo z tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že uviesť zaťažený pozemok a/alebo cestu do pôvodného stavu je oprávnený aj správca zaťaženého pozemku a/alebo povinný z vecného bremena a to na náklady budúceho oprávneného z vecného

bremena; budúci oprávnený z vecného bremena sa preto zaväzuje takéto preukázateľné náklady uhradiť povinnému z vecného bremena a/alebo správcovi na základe písomnej výzvy a v lehote v nej určenej.

5. Za porušenie povinností alebo podmienok vyplývajúcich z tejto zmluvy pre budúceho oprávneného z vecného bremena sa považuje aj porušenie povinností a podmienok uvedených v stanoviskách dotknutých orgánov k stavebnému povoleniu, kolaudačnému konaniu alebo uložených v právoplatných rozhodnutiach príslušných správnych orgánov.

6. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že po vybudovaní stavby, okolie stavby a cestu uvedie do pôvodného stavu na vlastné náklady. Budúci oprávnený z vecného bremena sa ďalej zaväzuje, že po každom zásahu pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu do zaťaženého pozemku a cesty, tieto uvedie do pôvodného stavu na vlastné náklady.

7. Porušenie niektorej z povinností alebo podmienok vyplývajúcich pre budúceho oprávneného z vecného bremena z tejto zmluvy, zakladá oprávnenie ŽSK odstúpiť od tejto zmluvy, ak budúci oprávnený z vecného bremena toto porušenie nenapraví ani na základe písomnej výzvy ŽSK v primeranej lehote ním poskytnutej; právo ŽSK na náhradu škody tým spôsobenej nie je dotknuté.

8. 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 a po tom, ako budúci oprávnený z vecného bremena uhradí celú dohodnutú odplatu za zriadenie vecného bremena a užívanie zaťaženého pozemku v zmysle Čl. IV bod 4, podajú príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, spoločne návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností. Budúci oprávnený z vecného bremena nadobudne práva zodpovedajúce vecnému bremenu právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu o povolení vkladu.

2. Všetky náklady (najmä náklady na správne poplatky a notárske poplatky), ktoré vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou alebo ktoré vzniknú z riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena alebo v súvislosti s ňou, sa zaväzuje znášať a hradiť budúci oprávnený z vecného bremena.

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 v prípade, ak nebude vydané právoplatné stavebné povolenie na stavbu: „*Účelová komunikácia k rodinným domom v Dlhej nad Oravou*“, do 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, právny vzťah založený touto zmluvou zaniká.

3. 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.
4. Túto zmluvu je možné meniť len na základe písomne uzavretých dodatkov odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva je uzavretá ako výsledok postupu podľa článku 7 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Budúci oprávnený z vecného bremena berie 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 oprávnený z vecného bremena berie ďalej na vedomie, že táto zmluva bude zároveň zverejnená aj na webovom sídle Žilinského samosprávneho kraja.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4-och rovnopisoch, dva rovnopisy sú určené pre budúceho oprávneného z vecného bremena a dva rovnopisy sú určené pre povinného z vecného bremena.
9. 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 Dlhej nad Oravou, dňa

Budúci povinný z vecného bremena:

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Ing. Erika Jurinová, predsedníčka

Ing. Jozef Sul'a