

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. BZVB...002/2025

uzatvorená v súlade s ustanovením § 50a v spojení s ustanovením § 151n a nasl. zákona č. 40/1964
Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len ako „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Budúci povinný z vecného bremena:

názov:	Mesto Galanta
zastúpený:	Mgr. Peter Kolek, primátor
sídlo:	Mierové námestie 940/1, 924 18 Galanta
IČO:	00 305 936
bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK15 0200 0000 0000 1872 2132
BIC:	SUBASKBX

(ďalej len ako „Budúci povinný“)

a

Budúci oprávnený z vecného bremena:

meno a priezvisko:	MUDr. Jana Hlavačková, rod. Hlavačková
dátum narodenia:	
rodné číslo:	
trvale bytom:	Ladislava Dérera 2752/8, 831 01 Bratislava
štátna príslušnosť:	SR

(ďalej len ako „Budúci oprávnený“ a spolu s Budúcim povinným ďalej len ako „Zmluvné strany“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1 k celku) nehnuteľností, a to:
 - **C KN pozemku p.č. 754/12**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 4401 m², ktorý je zapísaný na LV č. 3365 vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom, pre obec a k.ú. Galanta,
 - **C KN pozemku p.č. 754/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 454 m², ktorý je zapísaný na LV č. 3365 vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom, pre obec a k.ú. Galanta,

(ďalej spolu len ako „Pozemok povinného“).

2. Budúci oprávnený plánuje realizovať stavbu s názvom: „Bytové domy Las Palmas“ v k.ú. Galanta, v rámci ktorej budú realizované nasledovné stavebné objekty:

- rozvody verejného vodovodu,
- rozvody verejnej kanalizácie,
- spevnené plochy a komunikácie,
- rozvody káblovej VN prípojky,
- rozvody CZT,
- verejné osvetlenie

(ďalej spolu len ako „**Stavba**“).

3. Vzhľadom na skutočnosť, že Stavba bude zasahovať do Pozemku povinného, uzatvárajú Zmluvné strany za účelom usporiadania vzájomných práv a povinností Zmluvných strán vo vzťahu k vybudovaniu Stavby túto Zmluvu.

II.

Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Zmluvných strán uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného v lehote a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve (ďalej len ako „**Budúca zmluva o zriadení vecného bremena**“).

III.

Dohodnuté podmienky Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Predmetom Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadenie vecného bremena na zaťaženej časti Pozemku povinného vymedzenej porealizačným geometrickým plánom vyhotoveným na účely zriadenia vecného bremena na náklady Budúceho oprávneného, zohľadňujúcim aj prípadné ochranné pásma Stavby alebo jej časti v zmysle aplikovateľných právnych predpisov (ďalej len ako „**Geometrický plán**“), spočívajúceho v povinnosti Budúceho povinného strpieť na zaťaženej časti Pozemku povinného výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v rozsahu špecifikovanom v ods. 2 tohto článku Zmluvy.
2. Predmetom Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadenie vecného bremena „**in rem**“, t. j. v prospech každodobého vlastníka Stavby, spočívajúceho v povinnosti Budúceho povinného strpieť:
- a) zriadenie a vybudovanie Stavby, vrátane k nej prislúchajúcich ochranných pásiem v zmysle platných právnych predpisov SR na Pozemku povinného,
 - b) v nevyhnutnom rozsahu užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Stavby a jej odstránenie,
 - c) v nevyhnutnom rozsahu vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním určenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na prevádzkovanie Stavby, vrátane činností uvedených v bode a) a b)

(ďalej len ako „**Vecné bremeno**“).

3. Vecné bremeno v súlade s odsekom 2 tohto článku Zmluvy bude zriadené len v rozsahu stanovenom Geometrickým plánom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno bude zriadené **na dobu neurčitú**.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno sa bude zriaďovať **odplatne**. Výška odplaty za zriadenie Vecného bremena bude jednorazová a bude určená v súlade Prílohou č. 2 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Galanta v znení platnom v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, a v súlade s ostatnými internými predpismi Budúceho povinného účinnými v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. V prípade, ak sa bude odplata za zriadenie Vecného bremena určovať znaleckým posudkom, vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí Budúci povinný na náklady Budúceho oprávneného. Budúci oprávnený sa zaväzuje rešpektovať výšku odplaty za zriadenie Vecného bremena stanovenú znaleckým posudkom alebo v súlade s internými predpismi Budúceho povinného.
6. Zmluvné strany sa dohodli na zložení preddavku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške **100,- eur** (slovom: jednasto eur) (predpokladaný záber 10 m² vecného bremena na pozemkoch Povinného z vecného bremena x 10 €/1 m² vecného bremena na pozemku v intraviláne). Preddavok zložil Budúci oprávnený v pokladni Mestského úradu Galanta po podaní žiadosti o zriadenie vecného bremena dňa 29.01.2025. Zložený preddavok sa započíta s výškou jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena určenej na základe geometrického plánu v Budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. V prípade odstúpenia Budúceho oprávneného od tejto zmluvy sa Budúci povinný zaväzuje zložený preddavok vrátiť Budúcemu oprávnenému do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa účinného odstúpenia od tejto zmluvy. Ak by Budúci oprávnený nezložil preddavok za zriadenie vecných bremien na účet Budúceho povinného ani po písomnej výzve Budúceho povinného do 15 dní, Budúci povinný je oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť. Odstúpenie od Zmluvy je účinné okamihom doručenia písomného odstúpenia od tejto Zmluvy Budúcemu oprávnenému.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena uzatvoria na základe písomnej výzvy (ďalej len ako „**Výzva**“). Budúci oprávnený je povinný vyzvať Budúceho povinného na uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena písomnou Výzvou, a to bez zbytočného odkladu po ukončení prác vybudovania Stavby na Pozemku povinného, najneskôr však do uplynutia 30 (tridsiatich) kalendárnych dní po ukončení prác vybudovania Stavby na Pozemku povinného. Prílohou Výzvy musí byť Geometrický plán. Vyzvať na uzavretie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena je oprávnený aj Budúci povinný, a to v prípade, že si svoju povinnosť nesplnil Budúci oprávnený. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 90 dní odo dňa doručenia Výzvy. **Uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena je podmienkou prípadnej kolaudácie Stavby.**
8. Pokiaľ ktorákoľvek zo Zmluvných strán bezdôvodne odmietne uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v súlade s touto Zmluvou, je druhá Zmluvná strana oprávnená domáhať sa nahradenia prejavu vôle odmietajúcej Zmluvnej strany na príslušnom súde. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Budúci oprávnený sa zaväzuje vybudovať Stavbu na Pozemku povinného v súlade s podmienkami, ktoré pre vybudovanie Stavby stanovil Budúci povinný, ako aj v súlade s platnými právnymi predpismi, technickými predpismi a vydanými povoleniami vzťahujúcimi sa na vybudovanie Stavby na Pozemku povinného. Budúci oprávnený týmto vyhlasuje, že sa pred podpisom tejto Zmluvy so Stanoviskom č. 1 dôkladne oboznámil a s podmienkami v nich stanovenými súhlasí, v plnom rozsahu ich akceptuje a zaväzuje sa ich pri vybudovaní Stavby dodržiavať.

2. Budúci povinný podmieňuje vybudovanie Stavby na Pozemku povinného podľa tejto Zmluvy aj nasledujúcimi podmienkami:
- a) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že bude Budúceho povinného najmenej 15 dní vopred informovať o začatí prác za účelom vybudovania Stavby na Pozemku povinného, a tiež o ich skončení. Budúci oprávnený sa zaväzuje počas celej doby prác na Pozemku povinného v celom rozsahu rešpektovať všetky pripomienky, vyjadrenia a stanoviská Budúceho povinného,
 - b) ak Budúci oprávnený v súvislosti s vybudovaním Stavby na Pozemku povinného spôsobí na majetku Budúceho povinného alebo na majetku tretích osôb škodu, zodpovedá za ňu Budúci oprávnený v zmysle § 420 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník znení neskorších predpisov. Budúci oprávnený je povinný takto vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu odstrániť uvedením do predošlého stavu, a to výlučne na vlastné náklady. Pokiaľ by tak neurobil, má Budúci povinný voči nemu nárok na náhradu škody v peniazoch, ktorú je Budúci oprávnený povinný uhradiť v lehote stanovenej Budúcim povinným v písomnej výzve na náhradu škody, ktorá (lehota) nesmie byť kratšia ako päť pracovných dní,
 - c) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že Stavbu vybuduje na Pozemku povinného v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou a podmienkami stanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a platnými povoleniami,
 - d) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že na Pozemku povinného nebudú vykonané žiadne iné úpravy, stavby, s výnimkou vybudovania Stavby,
 - e) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že bezodkladne po vybudovaní Stavby na Pozemku povinného uvedie Pozemok povinného do pôvodného stavu. Ak to nie je možné vzhľadom na povahu vykonaných prác, do stavu zodpovedajúceho predchádzajúcemu účelu alebo využívaniu Pozemku povinného. V prípade, ak Budúci oprávnený neuvedie Pozemok povinného do 60 dní po ukončení prác za účelom vybudovania Stavby do pôvodného stavu, môže tak urobiť Budúci povinný na náklady Budúceho oprávneného.

V. Ďalšie dojednania

1. Práva zodpovedajúce Vecnému bremenu podľa tejto Zmluvy a Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena nadobudne Budúci oprávnený až dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Galanta, katastrálneho odboru o povolení vkladu Vecného bremena do katastra nehnuteľností v prospech Budúceho oprávneného.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený po uzatvorení Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, a po uhradení všetkých nákladov spojených so zriadením Vecného bremena, vrátane odplaty za zriadenie Vecného bremena Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému v súlade s touto Zmluvou a Budúcou zmluvou o zriadení vecného bremena. Náklady spojené s návrhom na povolenie vkladu práva zodpovedajúceho Vecnému bremenu do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Budúci oprávnený, s čím Budúci oprávnený súhlasí.
3. Budúci povinný nie je povinný uzavrieť Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena, ak bude Stavba na Pozemku povinného vybudovaná v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve, v rozpore s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, prípadne v rozpore s podmienkami a oprávnenými požiadavkami danými Budúcim povinným v priebehu realizácie prác za účelom vybudovania Stavby.
4. Budúci povinný si vyhradzuje právo slobodne sa vyjadriť v jednotlivých správnych konaniach, ktoré sa vzťahujú alebo súvisia s realizáciou prác za účelom vybudovania Stavby, ak bude príslušným správnym orgánom oslovený ako účastník konania alebo dotknutá osoba (orgán).

VI. Ukončenie Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
 - a) uzatvorením Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na základe tejto Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v písomnej dohode o ukončení tejto Zmluvy, resp. ak nebude dohodnutý, tak dňom účinnosti dohody o ukončení tejto Zmluvy,
 - c) odstúpením od Zmluvy zo strany Budúceho povinného v prípade podstatného porušenia povinností Budúceho oprávneného vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Za podstatné porušenie povinností Budúceho oprávneného vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa považuje najmä, ak Budúci oprávnený poruší čo i len čiastočne akýkoľvek záväzok alebo povinnosť uloženú v zmysle ustanovení čl. IV Zmluvy,
 - d) odstúpením od Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán v prípade, ak Budúci oprávnený nezíska povolenie na realizáciu Stavby do jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy alebo v prípade, ak stavebné povolenie na realizáciu Stavby, bude vydané v rozpore s aplikovateľným právnym predpisom z dôvodu nesprávneho postupu Budúceho oprávneného alebo nezákonného postupu orgánu verejnej moci, ktorý povolenie vydal,
 - e) odstúpením od Zmluvy v súlade s čl. VII ods. 8 Zmluvy.
2. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného prejavu Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od Zmluvy sa táto Zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane, pričom právo Budúceho povinného na náhradu škody nie je dotknuté, a nezanikajú ani iné ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán majú trvať aj po zániku tejto Zmluvy.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk) v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 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.
2. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami a vyhotovenými v rovnakom počte vyhotovení s platnosťou originálu ako táto Zmluva.
3. Práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa vzťahujú na predmet Zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že budú spolupracovať tak, aby bol predmet Zmluvy splnený v najlepšej možnej miere. Za týmto účelom sa budú Zmluvné strany bez omeškania vzájomne informovať o všetkých okolnostiach, ktoré by bránili riadnemu splneniu predmetu Zmluvy.
5. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto Zmluvy, budú Zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, ak k vyriešeniu sporu nedôjde vzájomnou dohodou, je ktorákoľvek zo Zmluvných strán oprávnená podať návrh na príslušný súd na vyriešenie vzniknutého sporu.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje

zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

7. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý rovnopis má platnosť originálu, pričom dva rovnopisy obdrží Budúci povinný a jeden obdrží Budúci oprávnený.
8. Každá zo Zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná, a zároveň druhá Zmluvná strana bude oprávnená od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
9. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať inej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť doporučené na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, až do času, kým nie je zmena adresy sídla písomne oznámená Zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. Písomnosť sa bude považovať za doručeníu (i) dňom jej prevzatia adresátom – Zmluvnou stranou, (ii) dňom, kedy Zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo (iii) dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielaajúcej Zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
10. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú dodržiavať povinnosti uložené Zmluvným stranám na základe Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie, alebo osobné údaje s ktorými sa oboznámia, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovat' alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám. Ak v dôsledku poskytovania súčinnosti podľa Zmluvy budú niektorou zo Zmluvných strán druhej Zmluvnej strane poskytnuté osobné údaje a v dôsledku toho by malo dôjsť k spracúvaniu takých osobných údajov, Zmluvné strany osobitne posúdia potrebu uzatvorenia dohody o podmienkach spracovania osobných údajov, príp. jej zmeny.
11. Zriadenie vecného bremena v prospech budúceho oprávneného bolo schválené Mestským zastupiteľstvom Galanta na zasadnutí dňa 27.02.2025, uznesením č. 462-Z/2025, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, obsahu Zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.
13. Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:
 - a) Príloha č. 1: Uznesenie Mestského zastupiteľstva Galanta č. 462-Z/2025 zo dňa 27.02.2025

V Galante, dňa _____

Budúci povinný:

V, dňa _____

Budúci oprávnený:

Mgr. Peter Kolek
primátor

MUDr. Jana Hlavačková