

NÁJOMNÁ ZMLUVA
a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

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

Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Pš, vložka č. 427/B

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK 2020066213

Bankové spojenie:

IBAN:

Názov a adresa organizačnej jednotky podniku, ktorej sa právny úkon týka:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Povodie dolného Váhu, odštepný závod

Nábrežie Ivana Krasku 3/834, 921 80 Piešťany

(ďalej len „prenajímateľ/budúci povinný z vecného bremena“)

a

2/ NÁJOMCA / BUDÚCI OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA

Obchodné meno: ARBET, s.r.o.

Sídlo: Veličná 305, 027 54 Veličná

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Zastúpená: Ján Šlachta, konateľ spoločnosti

Zapísaná: Obchodný register Žilina,
oddiel: Sro, vložka č. 50047/L

IČO: 44346891

DIČ: 2022662345

IČ DPH: Sk2022662345

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „nájomca“/„budúci oprávnený z vecného bremena“ a nájomca spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ vykonáva 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), správu majetku štátu – nasledovnej nehnuteľnosti, ktorej výlučným vlastníkom je Slovenská republika:
 - parcela registra **KN „E“ parcelné číslo 2016/1** o výmere 2413 m², druh pozemku vodná plocha, spoluvlastnícky podiel 1/1, **katastrálne územie Leštiny**, obec Leštiny, okres Dolný Kubín, zapísaná na **liste vlastníctva č. 689**, vedenom Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva do dočasného odplatného užívania nájomcovi a nájomca berie do dočasného užívania časť nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1. tohto článku zmluvy v rozsahu podľa grafickej prílohy z projektovej dokumentácie, ktorá tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1 zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“).
Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 69 m².
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu vymedzený v ods. 2. tohto článku zmluvy užívať výlučne za účelom realizácie stavby „**Most cez Leštinský potok prepojenie s parcelou 10231/1**“ v rozsahu stavebného objektu „**SO 01 Most cez Leštinský potok prepojenie s parcelou 10231/1**“ (ďalej len „**stavba**“) podľa prenajímateľom schválenej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a jej ďalšieho prevádzkovania, údržby a opráv, za podmienok stanovených v stanovisku CS SVP OZ PN 2447/2022/02 zo dňa 14.02.2022, ktoré tvorí nedeliteľnú prílohu č. 2 zmluvy.
5. Účelom nájmu je získanie právneho vzťahu k predmetu nájmu:
 - a) na zabezpečenie realizácie stavby a
 - b) za účelom ďalšieho užívania predmetu nájmu a stavby.
6. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na predmet nájmu a výmeru záberu. Po realizácii stavby nájomca zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie porealizačného geometrického plánu, na základe ktorého bude presný rozsah predmetu nájmu vykonaný písomným číslovaným dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude zároveň podkladom pre uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť umiestnenie, prevádzkovanie, údržbu, opravy a užívanie stavby, práva vstupu a prechodu pešo, vjazdu, prejazdu, rekonštrukcie, modernizácie, opráv a údržby stavby v súlade s Článkom V. zmluvy. Spolu s porealizačným geometrickým plánom predloží nájomca žiadosť o uzatvorenie Zmluvy

o zriadení vecného bremena a potrebnú dokumentáciu. Geometrický plán prenajímateľ/budúci povinný z vecného bremena požaduje pred overením na katastrálnom odbore predložiť k odsúhlaseniu.

7. Zmluva je pre nájomcu, ktorý je investorom stavby dokladom vzťahu k predmetu nájmu ako iné právo k pozemku podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov resp. podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v závislosti od účinnosti právneho predpisu vzťahujúceho sa na konanie pred stavebným úradom.

Článok II.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. ods. 4. a 5. tejto zmluvy a v takomto stave ho preberá.

Článok III.

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 uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **250,- €/rok** (slovom: dvestopäťdesiat eur) (ďalej len „**nájomné**“).
2. Nájomné je bez DPH. DPH bude k nájomnému fakturovaná v zmysle platného zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Okrem nájomného nájomca uhradí jednorazovo paušálne náklady (poštovné, materiálne náklady) spojené s uzatvorením tejto zmluvy vo výške **10,00 € bez DPH** (slovom: desať eur). K dohodnutej výške paušálnych nákladov 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 tejto zmluvy. Paušálne náklady budú nájomcovi fakturované spolu s prvým nájomným v súlade s odsekom 5. tohto článku zmluvy.
4. Nájomné za predmet nájmu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12. príslušného kalendárneho roka je nájomca povinný uhradiť v alikvotnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto 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 zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV.

Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa 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. a 5. 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 odstraňovať stavebný odpad z predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve, a to primerane povaha a určenie 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.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto 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 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.
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) 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 CS SVP OZ PN 2447/2022/02 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.
13. Nájomca sa zaväzuje pri svojej činnosti na predmete nájmu rešpektovať vecné bremená, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy zapísané na LV č. 7089.

Článok V.

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa touto zmluvou zaväzuje, že na základe písomnej žiadosti budúceho oprávneného z vecného bremena v zmysle Článku I. ods. 6. zmluvy doručenej budúcemu povinnému z vecného bremena 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 strieť umiestnenie, prevádzkovanie, údržbu, opravy a užívanie stavby, práva vstupu a prechodu pešo, vjazdu, prejazdu, rekonštrukcie, modernizácie, opráv a údržby stavby.
3. Výška jednorazovej náhrady za zriadenie budúceho vecného bremena bude stanovená s ohľadom na záber vecného bremena podľa skutočného záberu zisteného podľa Článku I. ods. 6 zmluvy na základe interných smerníc budúceho povinného z vecného bremena platných 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. K jednorazovej náhrade 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 uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.
4. Okrem jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena uvedenej v odseku 3. tohto článku zmluvy, 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 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.

5. Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa zriaďuje na dobu neurčitú.
6. Podkladom pre zriadenie vecného bremena bude porealizačný geometrický plán vyhotovený na náklady nájomcu/budúceho oprávneného z vecného bremena v súlade s Článkom I. ods. 6. zmluvy, ktorý bude v časti týkajúcej sa stavby predmetom zápisu do katastra nehnuteľností.
7. 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.
8. Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.
2. V zmysle § 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) prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou ani za škody spôsobené počas vykonávania povodňových, zabezpečovacích prác.

Článok VII.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** – odo dňa účinnosti zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností v zmysle Článku V. tejto zmluvy. Predpokladaná doba nájmu je do 5 rokov od účinnosti zmluvy.
2. V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii stavby môže byť doba nájmu predĺžená na základe písomného číslovaného dodatku k tejto zmluve.
3. Nájom 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 3 mesiace,
 - ii. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý podľa Článku 1. odsek 4. a 5. zmluvy.
4. 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 VIII. Iné ustanovenia

1. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu prenajímateľa robiť na predmete nájmu žiadne zmeny a úpravy.
2. Nájomca zabezpečí, aby on a ani tretie osoby, ktoré sa budú podieľať na jeho podnikateľských aktivitách svojou činnosťou nepoškodili majetok prenajímateľa.
3. Nájomca zodpovedá za zhoršenie kvality vody a je povinný uhradiť všetky škody a pokuty a znášať náklady spojené s prácami na odstránení nežiadúceho stavu.
4. Nájomca zabezpečí ochranu predmetu nájmu na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa, aby urobili kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj plnenia ustanovení tejto zmluvy.
6. Za škody spôsobené pri havarijnom stave prenajímateľ nezodpovedá a považujú sa za riziko nájomcu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a ostatné všeobecne záväzné predpisy platné na území Slovenskej republiky.
2. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným číslovaným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho jedno (1) vyhotovenie je určené pre nájomcu a jedno (1) vyhotovenie je určené pre prenajímateľa.
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.

5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto 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 vrátane všetkých jej súčastí a príloh, ktoré nepodliehajú anonymizácii podľa osobitných právnych predpisov.
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 svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručенú 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 vôľa nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – grafické vymedzenie predmetu nájmu.

Príloha č. 2 – stanovisko č. OZ PN 2447/2022/02 zo dňa 14.02.2022.

V Bratislave, dňa:

V Leštínách, dňa:

Prenajímateľ:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik

Nájomca:

ARBET, s.r.o.

.....
Ing. Jozef Moravčík
generálny riaditeľ

.....
Ján Šlachta
konateľ