

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA
uzatvorená podľa § 50a, § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Budúci povinný

z vecného bremena: **Obec Stará Lesná**
adresa: Hlavná 29/9, 059 52 Stará Lesná
IČO: 00326577
DIČ: 2021212732
starosta: Ľubomír Lauf
(ďalej ako „**Budúci povinný z vecného bremena**“, či „**obec**“)

a

Budúci oprávnený

z vecného bremena: **Construction management IV, s. r. o.**
so sídlom: Levočská 866/10, 058 01 Poprad
IČO: 54 511 461
zápis: Obchodný register Okresného súdu Prešov,
oddiel Sro, vložka č. 43845/P
konajúci: Ľubomír Lipták - konateľ
(ďalej ako „**Budúci oprávnený z vecného bremena**“)

Budúci povinný z vecného bremena a Budúci oprávnený z vecného bremena ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivito „**zmluvná strana**“

*sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej len „**Zmluva**“):*

Článok I.
Preambula

1. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľností evidovaných v kat. úz. Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok, zapísaných na LV č. 1 v podiele 1/1, a to:
 - a) pozemok KN C 1020/1 o výmere 4.560 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
 - b) pozemok KN C 1007/1 o výmere 2.352 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie(ďalej ako „**Nehnutel'nosti**“, alebo aj „**Budúce zaťažené Nehnutel'nosti**“).
2. Budúci oprávnený z vecného bremena v obci Stará Lesná v blízkosti Nehnutel'ností realizuje developerský projekt „**Apartmánový hotel so službami, rodinný dom**“. Koordinačná situácia, ktorú vypracoval Ing. arch. Ján Kromka, autorizovaný architekt, č.o.: 1638AA, INAR, spol. s.r.o., Mnoheľova 4984/3B, Poprad je súčasťou Zmluvy ako príloha č. 1. (ďalej ako „**Developerský projekt**“)
3. Pre úspešnú realizáciu Developerského projektu, je nevyhnutné zo strany Budúceho Oprávneného z vecného bremena vstupovať na Nehnutel'nosti vo vlastníctve Budúceho Povinného z vecného bremena, využívať ich, zmluvne upraviť podmienky ich využívania a do budúcna zriadiť k Nehnutel'nostiam vecné bremeno.
4. Zmluvné strany si rozsah užívania Nehnutel'ností a podmienky zriadenia budúceho vecného bremena Budúcim oprávneným z vecného bremena pred uzatvorením tejto Zmluvy vzájomne prejednali a dohodli.

5. Budúci povinný z vecného bremena ako obec Stará Lesná dňa 06.11.2024 vydala rozhodnutie č.j.: OCU SL-S2024/00238, o umiestnení stavby projektu „**Apartmánový hotel so službami, rodinný dom**“ na pozemku KN C 621, k.ú. Stará Lesná, ktoré je v súčasnosti právoplatné, pričom v predmetnom územnom rozhodnutí je uvedené členenie stavby na jednotlivé stavebné objekty nasledovne:
- SO - 01 Apartmánový hotel so službami
 - SO - 02 Rodinný dom
 - SO - 03 Komunikácie a spevnené plochy
 - SO - 03.1 Úprava existujúcej komunikácie
 - SO - 04 Prekládka vodovodu
 - SO - 04.1. Prípojka vody
 - SO - 05 Prekládka kanalizácie
 - SO - 05.1 Prípojky kanalizácie
 - SO - 06 Dažďová kanalizácia
 - SO - 07 Vnútro areálové osvetlenie
 - SO - 08 Rozšírenie vonkajších slaboprúdových rozvodov
 - SO - 09 Trafostanica TS0495-0015 navýšenie výkonu
 - SO - 10 Distribučná NN sieť
 - SO - 11 Odberné elektrické zariadenia, distribučné NN rozvody
 - SO - 12 Hrubé terénne úpravy
 - SO - 13 Lávka ponad vodný tok
 - SO - 14 Konečné terénne a sadové úpravy.
6. Za účelom riadnej realizácie schváleného Developerského projektu je okrem iného nevyhnutné v obmedzenom rozsahu využiť aj Nehnutelnosti vo vlastníctve Budúceho povinného z vecného bremena. Za týmto účelom bola táto záležitosť prejednaná na zasadnutí obecného zastupiteľstva v obci Stará Lesná konaného dňa 11.06.2025, na ktorom bolo prijaté okrem iného uznesenie č. 14/2025, v rámci ktorého bolo obecným zastupiteľstvom schválené „zriadenie vecného bremena v prospech Construction management IV., s.r.o., Levočská 866/10, Poprad na vybudovanie komunikácie a spevnených plôch, konečné terénne a sadové úpravy bezodplatne s tým, že investor prispeje čiastkou 25.000,- eur na opravu miestnej komunikácie.
7. Za účelom riadnej realizácie schváleného Developerského projektu bola ďalej táto záležitosť prejednaná na zasadnutí obecného zastupiteľstva v obci Stará Lesná konaného dňa 20.08.2025, na ktorom bolo prijaté okrem iného uznesenie č. 28/2025, v rámci ktorého bolo obecným zastupiteľstvom schválené „zriadenie vecného bremena pre VSD na uloženie distribučnej NN siete a umiestnenie rozpojovacích skriniek na parc. KN C č. 1020/1 o výmere 4560 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú.: Stará Lesná v cene podľa znaleckého posudku, ktorý uhradí investor. (rozumej Construction management IV., s.r.o., Levočská 866/10, Poprad). Toto vecné bremeno bude na základe dohody a postupov VSD predmetom samostatnej zmluvy medzi obcou Stará Lesná, spoločnosťou Construction management IV, s. r. o. a VSD Košice.
8. Zmluva sa na základe nižšie uvedených ustanovení uzatvára iba na dobu určitú, čím dôjde iba k dočasnému zaťaženiu Nehnutelností vo vlastníctve Budúceho povinného z vecného bremena. Zároveň na základe ustanovení tejto Zmluvy obec obdrží od Budúceho oprávneného z vecného bremena dohodnutú finančnú investíciu na opravu cesty vo vlastníctve obce. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že zmluva je v súlade so zákonom 138/1991 Zb. o majetku obci, a najmä s § 7 ods. 1 predmetného zákona na základe ktorého sú orgány obce „*povinné hospodáriť s majetkom v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.*“

Článok II.

Budúce vecné bremeno

1. Zmluvné strany sa dohodli, že do budúca za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve uzavrujú zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena „in personam“ spočívajúce v práve na vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami Budúceho oprávneného z vecného bremena, prípadne ním poverených osôb na Budúce zaťažené Nehnutelnosti vo vlastníctve Budúceho povinného z vecného bremena, vrátane práva na realizáciu stavebných objektov, ich prevádzku, údržbu a prípadné opravy Budúcim oprávneným z vecného bremena na Budúcich zaťažených Nehnutelnostiach, to všetko po dokončení Developerského projektu a v rozsahu geometrického plánu odsúhlaseného Povinným z vecného bremena (ďalej ako „**Budúce vecné bremeno**“). Vzhľadom až k budúcemu presnému geometrickému zameraniu konkrétneho vecného bremena zmluvné strany v Prílohe č. 1 (Koordinačná situácia) vyznačili orientačný rozsah budúceho vecného bremena. Vecné bremeno sa vzťahuje na časť označenú ako: a) oporný múr – 3,48 m² b) zeleň – 40,33 m², c) chodník - 34,02 m², d) vjazd - 8,11 m², d) TCom kábel a jeho ochranné pásmo – 17,80 m². Spolu 103,74 m²
2. Budúci oprávnený z vecného bremena sa touto Zmluvou zaväzuje, že do budúca budúce vecné bremeno prijme za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
3. Budúci povinný z vecného bremena sa do budúca zaväzuje strpieť právo Budúceho oprávneného z vecného bremena zriadeného podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy, pričom tento záväzok sa vzťahuje aj na právnych nástupcov Budúceho oprávneného z vecného bremena ako aj na osoby, ktoré sa z vôle Budúceho oprávneného z vecného bremena a s jeho súhlasom budú podieľať na realizácii Developerského projektu.

Článok III.

Odplata za Budúce vecné bremeno

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúce vecné bremeno sa zriadi v súlade s:
 - a. § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
 - b. čl. 4 ods. 3 písm. n) zásad hospodárenia s majetkom obce Stará Lesná,
 - c. zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách a jeho vykonávacích predpisov,
 - d. uznesenia OZ Stará Lesná č. 32/2023 o minimálnej cene pozemkov za 1 m² vo výške 23,50 Eur,
 - e. metodologických pravidiel znalcov pri určovaní odplaty pri vecnom bremene v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z.,za odplatu v hodnote 103,74 m² t.j. 104 m² x (23,5:15) Eur/m² = **163,28 Eur** , ktorú je budúci oprávnený z vecného bremena povinný uhradiť pri podpise tejto zmluvy.
2. V prípade ak pri konečnom zameraní bude rozsah vecného bremena väčší ako 104 m² budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať doplatenie rozdielu.
3. V prípade ak v čase dokončenia stavby a uzatvárania zmluvy o zriadení vecného bremena (obdobie podľa čl. V ods. 5) bude trhová cena pozemku za 1m² vyššia ako suma 23,50 Eur/m² budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať doplatenie rozdielu.

Článok IV.

Budúci prevod stavebných objektov

1. Zmluvné strany uvádzajú a berú na vedomie, že Budúci oprávnený z vecného bremena po realizácii Developerského projektu a právoplatnom skolaudovaní nasledovných Stavebných objektov:

SO 08 – Rozšírenie vonkajších slaboprúdových rozvodov (ďalej aj ako „**Budúce stavebné objekty správcov verejných sietí**“), ich prevedie do vlastníctva správcov verejných sietí za podmienok a dojednaní so správcami verejných sietí.

Článok V.

Trvanie zmluvy o vecnom bremene

1. Táto zmluva o zriadení budúceho vecného bremena je uzavretá na dobu 7 rokov, pokiaľ v ďalších ustanoveniach nie je uvedený skorší termín jej ukončenia.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že zrealizuje Stavebné objekty v lehote do 4 rokov odo dňa vydania právoplatného stavebného povolenia na Developerský projekt.
3. V prípade omeškania Budúceho oprávneného z vecného bremena so splnením povinnosti uvedenej v bode 1 tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že v závažných a odôvodnených prípadoch Budúci povinný z vecného bremena bude súhlasiť s predĺžením tejto lehoty o 1 rok, a to na základe odôvodnenej a podloženej žiadosti Budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorú Budúci oprávnený z vecného bremena musí podať Budúcemu povinnému z vecného bremena pred uplynutím lehoty uvedenej v bode 1 tohto článku Zmluvy.
4. V prípade, že sa Budúci povinný z vecného bremena rozhodne žiadosti podľa bodu 2 nevyhovieť, svoje zamietavé stanovisko Budúci povinný z vecného bremena musí riadne odôvodniť a zaslať Budúcemu oprávnenému z vecného bremena. V takomto prípade sa účinnosť tejto Zmluvy ruší po uplynutí 6 mesiacov odo dňa prijatia zamietavého stanoviska Budúcim oprávneným z vecného bremena.
5. Bezprostredne po realizácii Stavebných objektov, najneskôr však do 6 mesiacov od ich realizácie, Budúci oprávnený z vecného bremena zabezpečí vyhotovenie a úradne overenie geometrického plánu s porealizačným zameraním Stavebných objektov, na ktoré sa bude zriaďovať vecné bremeno podľa tejto Zmluvy a predloží tento geometrický plán Budúcemu povinnému z vecného bremena. Budúci povinný z vecného bremena má právo tento geometrický plán posúdiť a rozhodnúť, či je v súlade s orientačným vyznačením vecného bremena podľa prílohy č. 1, v súlade so záujmami obce. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 6 mesiacov odo dňa odsúhlasenia geometrického plánu zo strany Budúceho povinného z vecného bremena.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci oprávnený z vecného bremena nesmie bez predchádzajúcej písomnej dohody s Budúcim povinným z vecného bremena na nehnuteľnostiach podľa čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy realizovať ďalšie neschválené stavby, alebo iným spôsobom, v rozpore s touto zmluvou, zasahovať do nehnuteľností.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný zabezpečiť, aby umiestnením Stavebných objektov, ich užívaním, údržbou, opravami neboli dotknuté stavby, zariadenia či ostatný majetok Budúceho povinného z vecného bremena a tretích osôb spôsobom, ktorý by narušil ich riadnu prevádzku, trvalo ich poškodil, či znemožnil ich údržbu.

Článok VII.

Vyhlasenia zmluvných strán a ďalšie dojednania

1. Budúci povinný z vecného bremena vyhlasuje, že v čase uzavretia tejto Zmluvy na Nehnutelnostiach neviaznu žiadne ťarchy, ktoré by bránili zriadeniu Budúceho vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena.
2. Ak zanikne ktorákoľvek zo zmluvných strán s právnym nástupníctvom, zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti zo Zmluvy prechádzajú na jeho právneho nástupcu.

Článok VIII. Práva k Nehnutelnostiam

1. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena z dôvodu, že Budúci oprávnený potrebuje preukázať právny vzťah k Budúcim zaťaženým nehnuteľnostiam vo vlastníctve Budúceho povinného z vecného bremena, ktoré budú v budúcnosti zaťažené vecným bremenom pre potreby stavebného konania v súlade s ustanovením § 29 zákona č. 25/2025 Z.z. (*§ 29 ods. 1 písm. a) Stavebníkom je osoba, ktorá má v úmysle uskutočňovať stavebné práce, a to odo dňa začatia zabezpečovania podkladov na konanie až do dňa vydania kolaudačného osvedčenia a je vlastníkom stavby alebo vlastníkom pozemku, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce alebo má iné práva k pozemkom a stavbám, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce, a to právo na užívanie pozemku alebo stavby na základe zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu*).
2. **Obec Stará Lesná udeľuje súhlas spoločnosti Construction management IV, s. r. o. a ňou určeným osobám, so vstupom a využívaním Nehnutelností v rozsahu podľa čl. II ods. 1 tejto zmluvy za účelom realizácie Developerského projektu, resp. sa medzi zmluvnými stranami na obdobie trvania tejto Zmluvy uzatvára bezodplatný nájomný vzťah, kde obec Stará Lesná je prenajímateľom Nehnutelností a Construction management IV, s. r. o. je nájomcom Nehnutelností.**

Článok IX. Doručovanie

1. Ak ďalej nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenia alebo komunikácia súvisiaca s touto Zmluvou musia byť písomné a doručené osobne alebo odoslané prostredníctvom pošty, resp. kuriéra zmluvnej strane, ktorej sú určené, na adresu uvedenú v označení zmluvných strán v záhlaví tejto Zmluvy alebo na akúkoľvek adresu, ktoré si zmluvné strany navzájom písomne oznámili v súlade s týmto článkom. Akékoľvek oznámenia, dokumenty alebo akákoľvek korešpondencia poslané poštou musia byť poslané formou doporučenej zásielky s uhradeným poštovným.
2. Za deň doručenia zásielky na účely tejto Zmluvy sa považuje:
 - a) deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou, ktorá je adresátom,
 - b) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odprela doručovanú zásielku prevziať,
 - c) deň, v ktorý márne uplynie úložná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak bola zásielka odoslaná doporučene, a to aj vtedy, keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel,
 - d) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, ak sa písomnosť vráti odosielateľovi s označením pošty „adresát neznámy“ alebo „adresát sa odsťahoval“ alebo s inou poznámkou podobného významu.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a dispozitívnymi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky, platia ustanovenia Zmluvy. V prípade rozporu medzi ustanoveniami Zmluvy a ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky, ktoré je možné dohodou zmluvných strán vylúčiť, platia ustanovenia Zmluvy a uvedené ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky sa považujú za výslovne vylúčené.
3. Ak ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo neúčinné, alebo ak sa takým stane z akéhokoľvek dôvodu, potom platnosť ostatných ustanovení nebude žiadnym spôsobom dotknutá. Zmluvné strany súhlasia, že v takomto prípade sa takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie považuje za nahradené platným ustanovením, ktoré má čo možno najviac podobný skutočný účinok ako pôvodné ustanovenie, a ktoré sa čo najviac približuje k účelu sledovaného zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy.
4. Akékoľvek zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné vykonať len v písomnej forme, a to s výslovným súhlasom oboch zmluvných strán.
5. Táto Zmluva bola vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých 2 (dva) rovnopisy obdrží Budúci povinný z vecného bremena, 2 (dva) rovnopisy obdrží Budúci oprávnený z vecného bremena.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (<https://www.crz.gov.sk/>) súlade § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a znenie tejto zmluvy si prečítali, rozumejú jej obsahu, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, a že ju uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle a na znak súhlasu s jej ustanoveniami pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V _____ dňa _____

V _____ dňa _____

Budúci povinný z vecného bremena
Obec Stará Lesná
Ľubomír Lauf – starosta

Budúci oprávnený z vecného bremena
Construction management IV, s. r. o.
Ľubomír Lipták – konateľ spoločnosti