

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a o budúcej darovacej zmluve

uzavretá v zmysle § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

Účastník 1/

Troják Patrik, rod. Troják, [redacted] trv. bytom Červenej armády 367/18,
036 01 Martin, SR, občan SR

a

Účastník 2/

AMDAX, s.r.o., IČO: 51 098 741, so sídlom Bratislavská 31, 010 01 Žilina, SR
zap. v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č. 68519/L
Zastúpená konateľom: Mgr. Romanom Labátom

a

Účastník 3/

Obec Turčianske Jaseno, IČO: 00 316 679, so sídlom Turčianske Jaseno 24, 038 02 Turčianske
Jaseno, SR

Štatutárny zástupca: Rastislav Jesenský, starosta obce

(Účastníci 1/ až 3/ spolu ďalej ako „Zmluvné strany“)

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. **Účastník 1/** je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV 1947 vedenom pre okres Martin, obec Turčianske Jaseno, k. ú. Turčianske Jaseno ako:
 - 1.1 parcela KN-C 1485/1 ostatná plocha o výmere 1277m²,
 - 1.2 parcela KN-C 1485/2 ostatná plocha o výmere 651m²,
 - 1.3 parcela KN-C 1485/3 ostatná plocha o výmere 26m²,
 - 1.4 parcela KN-C 1486/2 ostatná plocha o výmere 97m²,
 - 1.5 parcela KN-C 1486/5 ostatná plocha o výmere 266m²,(špecifikované pozemky ďalej len ako „**pozemok Účastníka 1/**“)
2. **Účastník 2/** je stavebníkom stavebného objektu „SO 03 – Rozšírenie verejného vodovodu“ (ďalej len „**Vodovod**“), ktorý tvorí jeden z objektov stavby „Dopravná a technická infraštruktúra pre IBV Stráža – Turčianske Jaseno“ v zmysle územného rozhodnutia č. j. 424/155/2020-Ry zo dňa 19.11.2020 vydaného obcou Turčianske Jaseno (ďalej len „**Stavba**“).
3. **Účastník 3/** je subjektom verejného práva poukazom na § 3 ods. 2, ods. 3 písm. a/ zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

Článok 2

Predmet Zmluvy

A/

Predmetom tejto Zmluvy je **záväzok Účastníka 1/ a Účastníka 2/** uzavrieť v budúcnosti zmluvu o zriadení vecného bremena s nasledovným obsahom:

1. Vecné bremeno bude zriadené k pozemku **Účastníka 1/** v prospech **Účastníka 2/** ako stavebníka Vodovodu a bude spočívať v práve **Účastníka 2/** na uloženie Vodovodu, vrátane jeho ochranného pásma a jeho užívania, údržby, opravy, rekonštrukcie alebo odstránenia, a zároveň v povinnosti **Účastníka 1/** toto právo strpieť (ďalej len „**Vecné bremeno**“).
2. Vecné bremeno sa bude vzťahovať na časť pozemku **Účastníka 1/** v rozsahu v akom je znázornené v grafickej situácii, ktorá tvorí prílohu tejto Zmluvy a ktorá je súčasťou projektovej dokumentácie Ing. arch. Martina Pavlíka k Stavbe; presné umiestnenie inžinierskych sietí a ich ochranných

pásiem potrebné na jeho vklad do katastra nehnuteľností bude určené v geometrickom pláne na vyznačenie vecného bremena, ktorý bude prílohou zmluvy o zriadení Vecného bremena.

3. Vecné bremeno sa zriadi bezodplatne.

4. Vecné bremeno bude spojené s vlastníctvom Vodovodu a v prípade zmeny vlastníckeho práva k Vodovodu prejde na jeho nadobúdateľa.

Účastník 1/ a Účastník 2/ sa podpisom tejto Zmluvy zaväzujú, že v lehote do 30 dní od doručenia výzvy **Účastníka 2/** adresovanej **Účastníkovi 1/** na uzavretie zmluvy o zriadení Vecného bremena, najneskôr však do 5 rokov od podpisu tejto Zmluvy, uzavrujú zmluvu o zriadení Vecného bremena, obsah ktorej je vymedzený vyššie.

B/

Predmetom tejto Zmluvy je **záväzok Účastníka 2/ a Účastníka 3/** uzavrieť v budúcnosti darovaciu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Vodovodu, ktorej podstatný obsah bude nasledovný:

1. **Účastník 2/** daruje, a teda bezodplatne prenecháva Vodovod so všetkými právami a povinnosťami, so všetkými súčasťami a príslušenstvom **Účastníkovi 3/**, ktorý tento dar s vďakou prijíma a nadobúda ho do svojho výlučného vlastníctva.

2. Darca vyhlasuje, že:

- s Vodovodom je k momentu jej podpisu oprávnený nakladať, vrátane práva ho previesť a nie je akokoľvek zmluvne, zákonne alebo na základe akéhokoľvek rozhodnutia obmedzený v disponovaní s ním alebo s jeho časťou;
- Vodovod je ku dňu podpisu darovacej zmluvy bez akýchkoľvek tiarch, dlhov, vecných bremien, záložných práv (či už zákonných, zmluvných, či vzniknutých na základe rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu), obmedzení, akýchkoľvek nájomných zmlúv alebo iných zmlúv umožňujúcich jeho užívanie tretími osobami, bez akýchkoľvek daňových a finančných záväzkov a práv tretích osôb akéhokoľvek druhu;
- Vodovod či jeho časť nie je predmetom súdneho alebo exekučného konania z dôvodov vzniknutých pred podpisom Zmluvy a žiadna tretia osoba nedisponuje právoplatným exekučným titulom voči darcovi, v dôsledku ktorého by mohlo dôjsť k zmareniu darovacej zmluvy;
- daruje obdarovanému Vodovod v stave v akom sa nachádza a nie sú mu známe žiadne vady Vodovodu, na ktoré by mal obdarovaného osobitne upozorniť.

Účastník 2/ a Účastník 3/ sa podpisom tejto Zmluvy zaväzujú, že darovaciu zmluvu k Vodovodu uzavrujú v lehote do 30 dní od doručenia výzvy **Účastníka 2/** adresovanej **Účastníkovi 3/**. **Účastník 2/** je oprávnený vyzvať **Účastníka 3/** na uzavretie darovacej zmluvy po ukončení výstavby Vodovodu, najneskôr však do 5 rokov od podpisu tejto Zmluvy. Ukončenie výstavby Vodovodu pre účely tejto Zmluvy znamená dokončenie stavby Vodovodu do štádia spĺňajúceho technické podmienky na vydanie kolaudačného rozhodnutia, nakoľko uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva je podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia k Vodovodu.

C/

V nadväznosti na to, že podľa článku 2 písm. A/ ods. 4 tejto Zmluvy Vecné bremeno prechádza s vlastníctvom Vodovodu na jeho nadobúdateľa a na to, že podľa článku 2 písm. B/ tejto Zmluvy bude Vodovod v budúcnosti darovaný **Účastníkovi 3/**, Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ do času prevodu vlastníctva k Vodovodu na **Účastníka 3/** nedôjde k uzavretiu zmluvy o zriadení Vecného bremena podľa článku 2 písm. A/ tejto Zmluvy, povinnosť uzavrieť zmluvu o zriadení Vecného bremena prechádza na **Účastníka 1/ a na Účastníka 3/ (ako právneho nástupcu Účastníka 2/)** tak, že títo sa zaväzujú uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena s nasledovným obsahom:

1. Vecné bremeno bude zriadené k pozemku **Účastníka 1/** v prospech **Účastníka 3/** ako vlastníka Vodovodu a bude spočívať v práve **Účastníka 3/** na uloženie Vodovodu, vrátane jeho ochranného pásma a jeho užívania, údržby, opravy, rekonštrukcie alebo odstránenia, a zároveň v povinnosti **Účastníka 1/** toto právo strpieť (ďalej len „**Vecné bremeno**“).

2. Vecné bremeno sa bude vzťahovať na časť pozemku **Účastníka 1/** v rozsahu v akom je znázornené v grafickej situácii, ktorá tvorí prílohu tejto Zmluvy a ktorá je súčasťou projektovej dokumentácie Ing. arch. Martina Pavlíka k Stavbe; presné umiestnenie inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem potrebné na jeho vklad do katastra nehnuteľností bude určené v geometrickom pláne na vyznačenie vecného bremena, ktorý bude prílohou zmluvy o zriadení Vecného bremena.

3. Vecné bremeno sa zriadi bezodplatne.

4. Vecné bremeno bude spojené s vlastníctvom Vodovodu a v prípade zmeny vlastníckeho práva k Vodovodu prejde na jeho nadobúdateľa.

Účastník 1/ a Účastník 3/ sa podpisom tejto Zmluvy zaväzujú, že v lehote do 30 dní od doručenia výzvy Účastníka 3/ adresovanej Účastníkovi 1/ na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena, najskôr však dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia vlastníckeho práva k Vodovodu Účastníkom 3/ a najneskôr do 6 rokov od podpisu tejto Zmluvy, uzavrujú zmluvu o zriadení vecného bremena, obsah ktorej je vymedzený vyššie, a to výlučne v prípade, ak nebude uzavretá zmluva podľa článku 2 písm. A/ tejto Zmluvy, keďže v prípade jej uzavretia prechádzajú práva z vecného bremena na každého ďalšieho vlastníka Vodovodu, a teda z Účastníka 2/ na Účastníka 3/ ako budúceho obdarovaného.

Článok 4

Osobitné ustanovenia

k výstavbe verejného vodovodu a stavebnému konaniu

V zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach:

„Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva.“ Do prijatia zákona č. 516/2021 Z. z. platilo, že vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií mohla byť právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky, ktorá je bezúhonná.

V zmysle § 58 ods. 2 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon):

Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

V zmysle § 139 ods. 1 písm. a/ zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon):

Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu...

Zmluvné strany berú na vedomie, že z § 3 ods. 2 zák. č. 442/2002 Z. z. vyplýva, že zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k stavbe verejného vodovodu na subjekt verejného práva je podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia a zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu na subjekt verejného práva je podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia. Nakoľko uvádzané zákonné ustanovenie výslovne neupravuje, ktorá z uvedených zmlúv je potrebná pre vydanie stavebného povolenia, zo vzájomnej postupnosti štádií stavebného konania vyplýva, že pokiaľ je pre posledné štádium (kolaudačné rozhodnutie) potrebná zmluva o prevode vlastníctva, až do uvedeného štádia (pre vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia) postačuje zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva na subjekt verejného práva, keďže uvedené ustanovenie výslovne počíta so situáciou „Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva“. Z uvedeného vyplýva aj to, že takáto právnická osoba ako osoba, ktorá až neskôr bude vlastnícke právo k verejnému vodovodu prevádzať (v zmluvy uzavretej zmluvy o budúcej zmluve), je oprávnená ako stavebník žiadať o vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Obdobne sa v § 58 ods. 2 Stavebného zákona (analógia legis) uvádza, že ak

bolo iné právo preukázané v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene, nie je pre účely stavebného povolenia toto právo potrebné opäť preukazovať, a teda analogicky, ak bola v územnom konaní predložená zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k stavbe verejného vodovodu na subjekt verejného práva, pre stavebné povolenie už nebude potrebné ju znova predkladať, ak nenastala zmena. V tomto konkrétnom prípade, nakoľko k zmene právnej úpravy došlo po vydaní územného rozhodnutia a potreba predloženia zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k stavbe verejného vodovodu na subjekt verejného práva nastala až po zmene právnej úpravy, je potrebné takúto zmluvu predložiť pre účely stavebného povolenia.

Článok 5 Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu vyhotovila Advokátska kancelária BURIK s.r.o., IČO: 52 804 364, so sídlom Námestie Svetozára Hurbana Vajanského 2, 036 01 Martin, zap. v obchodnom registri OS Žilina, Odd.: Sro; VI. č. 73617/L, konajúca prostredníctvom JUDr. Martina Burika, konateľa a advokáta zap. v zozname advokátov pod č. 7904, a to v štyroch rovnopisoch, po jednom pre každú zo Zmluvných strán a jeden rovnopis pre príslušný stavebný úrad.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami, účinnosť v zmysle príslušných právnych predpisov a táto Zmluva nahrádza akékoľvek predchádzajúce zmluvy medzi tými istými Zmluvnými stranami týkajúce sa toho istého predmetu.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať formou písomných dodatkov podpísaných Zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy zmluvných strán založené Zmluvou, ak ich Zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Prílohou tejto Zmluvy je grafická situácia, na ktorú odkazuje článok 2 písm. A/ ods. 2 a článok 2 písm. C/ ods. 2 tejto Zmluvy.
6. V prípade, ak niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane neplatným, alebo ak Zmluva obsahuje regulačnú medzeru, platnosť zostávajúcích ustanovení nie je dotknutá. Zmluvné strany nahradia neplatné ustanovenie platným ustanovením, ktoré bude mať význam čo najbližší neplatnému ustanoveniu.
7. Táto Zmluva slúži pre **Účastníka 2/** na preukázanie iného práva k pozemku Účastníka 1/ podľa § 58 ods. 2 v nadväznosti na § 139 ods. 1 písm. a/ zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a pre splnenie podmienok vyplývajúcich z § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvu si pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a obsah Zmluvy je slobodným, vážnym, určitým a zrozumiteľným prejavom ich vôle. Zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom Zmluvy túto Zmluvu podpisujú.

V Turčianskom Jasene, dňa 28.04.2022

.....
Účastník 1/

AMDAX, s.r.o.
Bratislavská 31, 010 01 Žilina
IČO: 51 098 741
IČ DPH: SK2120589757

.....
Účastník 2/

