

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**  
uzatvorená medzi zmluvnými stranami

**Budúci povinný z vecného bremena:**

**agrokomples NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik**

Výstavná 4, 949 01 Nitra

IČO: 36 855 642

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd. Pš, vl.č. 10007/N

Zastúpený: Mgr. Vladimír Koppan, PhD., poverený výkonom funkcie riaditeľa  
(ďalej len „**Agrokomples**“)

**a**

**Budúci oprávnený z vecného bremena a stavebník:**

**GOC Nitra Development s.r.o.**

Vajnorská 100/B, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04

IČO: 52 576 396

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vl.č. 140666/B

Zastúpený: Jiří Baďura, konateľ

(ďalej len „**GOC**“)

(obe zmluvné strany ďalej v zmluve spolu aj len ako „**zmluvné strany**“)

podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka ohľadne zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, sa zmluvné strany dohodli nasledovne:

**I. Základné ustanovenia**

1. Agrokomples vykonáva v zmysle zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov správu majetku štátu – nasledovných pozemkových nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Nitra, k.ú. Mikov Dvor zapísaných na listoch vlastníctva:
  - a) LV č. 7286 ako parc. „C“ KN č. 62/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1853m<sup>2</sup>,
  - b) LV č. 7499 ako parc. „C“ KN č. 62/28 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112m<sup>2</sup>, parc. „C“ KN č. 62/49 ostatná plocha o výmere 5777m<sup>2</sup> (ďalej spolu len „**budúce zaťažené nehnuteľnosti**“).GOC je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Nitra, k.ú. Mikov Dvor zapísanej na LV č. 7641 ako parc. „C“ KN č. 62/1 druh pozemku - orná pôda o výmere 20 356 m<sup>2</sup> (ďalej len „**pozemok výstavby**“ alebo „**oprávnená nehnuteľnosť**“)
2. GOC v rámci svojho investičného zámeru na pozemku výstavby pripravuje realizáciu výstavby POLYFUNKČNÉHO AREÁLU – SPIŠSKÁ (ďalej len „**Projekt**“), v zmysle Mestom Nitra schváleného územného rozhodnutia č. SP2472/2021-018- Ing. Tr zo dňa 20.12.2021, ktoré sa stalo právoplatným dňa 05.04.2022 (ďalej len „**Územné rozhodnutie**“). Časť plánovaných stavebných objektov súvisiacich s plánovaným Projektom výstavby má byť na základe dohody zmluvných strán umiestnených na budúcich zaťažených nehnuteľnostiach.

**II. Predmet zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby výstavby Projektu, výstavby príslušnej infraštruktúry a verejnoprospešných objektov slúžiacich pre užívanie Projektu, umožní Agrokomples GOC ako stavebníkovi Projektu umiestnenie viacerých stavebných objektov na budúcich zaťažených nehnuteľnostiach.

2. Vecného bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena sa zriaďuje „in personam“.
3. Podľa pripravenej stavebnej dokumentácie a Územného rozhodnutia majú byť na budúcich zaťažených nehnuteľnostiach, resp. v ich tesnej blízkosti umiestnené nasledovné stavebné objekty:
  - SO 001 Vodovod - rozšírenie distribučného rozvodu, p. 62/3, k.ú. Mikov Dvor,
  - SO 002 Splašková kanalizácia – rozšírenie verejného rozvodu + prečerpávačka, p. 62/3, k.ú. Mikov Dvor, p. č. 802 („E“62/1), 803 („E“ 63/101), k.ú. Chrenová,
  - SO 003 Rozšírenie vozovky MK Spišská, p. č. 168/1 - ( “E 62/1), k. ú. Mikov dvor, p. č.62/3 k. ú. Mikov dvor,
  - SO 004 Teplovod - rozšírenie rozvodu, p. č. 802 („E“62/1), 803 („E“ 63/101), k.ú. Chrenová,
  - SO 005 Úprava potoka Selenec a okolia, p. č. 802 („E“62/1), 803 („E“ 63/101), k.ú. Chrenová,
  - SO 006 Verejné osvetlenie, p. č. 168/1 („E“ 62/1) k. ú. Mikov dvor, p. 62/3, k.ú. Mikov dvor, p. č. 802 („E“62/1) k.ú. Chrenová,
  - SO 008 Káblová elektrická prípojka VN 22 kV pre TS1, p. č. 62/3, 62/28, 62/49 k. ú. Mikov dvor,
  - SO 009 Demontáž vzdušného vedenia VN a TS 0051-279, p. č. 802 („E“62/1), k.ú. Chrenová,
  - SO 012 Káblová elektrická prípojka VN 22 kV pre TS2, p. č. 62/3 k. ú. Mikov dvor,
  - SO 013 Distribučný elektrický rozvod NN, p. č. 62/3 k.ú. Mikov dvor,
  - SO 201 HTU, príprava územia, p. č. 802 („E“62/1), k.ú. Chrenová, p.č. 62/3 k.ú. Mikov dvor,
  - SO 204 Areálové komunikácie a spevnené plochy p. č. 168/1 ( “E” 62/1) k. ú. Mikov dvor, p. č. 62/3 k. ú. Mikov dvor,
  - SO 205 Areálové osvetlenie p. č. 62/3, k.ú. Mikov dvor
  - SO 207 Areálové sadové úpravy p. č. 62/3, k.ú. Mikov dvor,
  - SO 208 Ochrana VTL plynovodu p.č. 802 („E“62/1) k.ú. Chrenová, p.č. 62/3 k.ú. Mikov dvor
 (ďalej ktorýkoľvek v jednotnom čísle „**Stavebný objekt**“ alebo všetky spolu aj len ako „**Stavebné objekty**“).
4. Zmluvné strany sa dohodli, v záujme usporiadania vzťahov medzi Agrokomplexom ako správcom budúcich zaťažených nehnuteľnostiach a GOC ako stavebníkom a budúcim vlastníkom Stavebných objektov, na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.
5. V prípade zmeny vlastníka jednotlivých stavebných objektov po zrealizovaní výstavby a kolaudácii jednotlivých Stavebných objektov sa Agrokomplex zaväzuje v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech GOC alebo jeho právneho nástupcu.
6. Agrokomplex berie na vedomie, že GOC môže v priebehu výstavby alebo po kolaudácii previesť jednotlivé Stavebné objekty do vlastníctva a / alebo správy iným subjektom a to najmä vzhľadom k charakteru ich prevádzky a účelu, ktorý slúži k plneniu verejného záujmu alebo pre verejné blaho a použitie širšej verejnosti pre zvýšenie kvality bývania a zlepšenie životného prostredia a zníženie environmentálnej záťaže.

### III. Dohoda o budúcom vecnom bremene

1. Agrokomplex ako budúci povinný z vecného bremena je povinný uzatvoriť v lehote 15 (pätnástich) dní od doručenia výzvy budúcu zmluvu o vecnom bremene s GOC alebo s treťou stranou, ktorá bude aktuálnym vlastníkom Stavebného objektu ako budúcim oprávneným z vecného bremena a to s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
2. Predmetom budúceho vecného bremena bude záväzok budúceho povinného z vecného bremena ako správcu budúcich zaťažených nehnuteľností umožniť budúcemu oprávnenému resp. ním povereným osobám právo vstupu na budúce zaťažené nehnuteľnosti, právo zriadenia stavby, právo prechodu a prejazdu, právo umiestnenia líniovej stavby, alebo elektrického vedenia, vodovodného

vedenia, teplovodného potrubia, plynového potrubia, telekomunikačných vedení, kanalizačného potrubia či odvodov povrchových odpadových vôd, či akýchkoľvek iných potrubí či vedení, súvisiacich či slúžiacich Projektu alebo Stavebným objektom, právo zriadiť protipožiarny hydrant, právo vykonávania servisných prác a opráv, a to na základe vopred odsúhlasenej projektovej dokumentácie zo strany Agrokomplexu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúce vecné bremeno bude zriadené za odplatu, t.j. výlučne za poskytnutie plnení zo strany GOC v predbežnej hodnote 100 000,- eur (slovom: sto tisíc eur) dohodnutých v Prísľube zo dňa 16.3.2021 resp. v Dohode o postúpení prísľubu zo dňa 20.5.2022 („plnenia“), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a ich obsah rovnako zaväzuje aj právnych nástupcov budúceho oprávneného, a to v rozsahu:
  - a) *prestavby Spišskej ulice na plnohodnotnú obojsmernú komunikáciu C3 6,5/30 s prídavným pruhom v šírke 2,75m po celej dĺžke komunikácie v smere do areálu Agrokomplex (fyzická šírka komunikácie bude 5,5m + 2,75m = 8,25m),*
  - b) *križovatka Spišská / Dlhá bude riešená s jedným pruhom pre vjazd do Spišskej ulice a s dvomi pruhmi pre výjazd (jeden pre odbočenie vľavo a jeden pre odbočenie vpravo) podľa príslušných technických noriem. Pruhy pre vjazd a pruhy pre výjazd bude oddeľovať bezpečnostný ostrovček,*
  - c) *križovatky / vjazd do areálu bytových domov zo Spišskej ulice bližšie k areálu Agrokomplex bude riešený len ako vjazd a výjazd z areálu bytových domov s možnosťou regulácie so zákazom vjazdu a výjazdu v čase akcií Agrokomplex (vždy podľa uváženia Agrokomplex),*
  - d) *prebudovanie vchodu a vjazdu do areálu Agrokomplex zo Spišskej ulice v súvislosti s rozšírením Spišskej ulice a prebudovaním výjazdu z Agrokomplex-u na Spišskú a Turčiansku ulicu pridaním ďalšieho výjazdového pruhu v štandardných parametroch. Jestvujúca brána Agrokomplexu sa tu rozšíri na celkovú šírku 9,3m a odstráni sa jestvujúce prestrešenie,*
  - e) *v prípade, že plnenia budúceho oprávneného podľa tohto bodu budú vyžadovať vydanie stavebného povolenia, zaväzuje sa budúci povinný k poskytnutiu všetkej potrebnej súčinnosti k jeho vydaniu ( aj udelením splnomocnenia vo veci pre budúceho oprávneného),*
  - f) *budúci oprávnený sa rovnako zaväzuje obstaráť proces vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia k plneniam poskytovaným budúcim oprávneným, pričom k odovzdaniu týchto plnení dôjde najneskôr v deň kolaudácie hlavných Stavebných objektov,*
  - g) *v čase podpisu zmluvy nedisponuje žiadna zo zmluvných strán vyjadreniami dotknutých orgánov o umiestnení inžinierskych sietí, zároveň nedošlo ani ku geometrickému či výškovému zameraniu, v prípade, ak sa na dotknutých nehnuteľnostiach nachádzajú inžinierske siete, je budúci oprávnený oprávnený k úprave Návrhu riešenia spevnenej plochy (situácia, vytýčenie, výmery, výškové osadenie)*
  - h) *v prípade, že z dôvodov na strane dotknutých orgánov nedôjde k vydaniu stavebného povolenia, zaväzujú sa obe strany k rešpektovaniu vzniknutej situácie,*
  - i) *plnenia zo strany budúceho oprávneného budú realizované podľa podmienok upravených v Koordinačnom výkrese s viditeľnými inžinierskymi sieťami a Návrhom riešenia spevnenej plochy (situácia, vytýčenie, výmery, výškové osadenie) všetko v štandardnej kvalite a výlučne na náklady budúceho oprávneného (aj v rámci areálu budúceho povinného), pričom Koordinačný výkres ako aj Návrh riešenia vzniknutej situácie, tvoria rovnako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.*

Z dôvodu dohody o zriadení budúceho vecného bremena zaväzuje sa budúci oprávnený z vecného bremena najneskôr ku dňu podpisania tejto zmluvy k vyhotoveniu resp. predloženiu nákreсу komunikačno-dopravného riešenia podliehajúceho schváleniu zo strany Agrokomplexu zahŕňajúceho dopravné napojenie za vstupnou bránou B5 v areáli Agrokomplexu okolo jeho jestvujúcej vrátnice, tak aby bolo následne zrejmé aj dopravné napojenie už jestvujúcej komunikácie Agrokomplexu na komunikáciu pred vstupnou bránou B5 smerom von z areálu Agrokomplexu k budúcim zaťaženým nehnuteľnostiam.

4. Zmluva o budúcom vecnom bremene bude uzatvorená písomne a budúce vecné bremeno bude zapísané na príslušnom liste vlastníctva k jednotlivým budúcim povinným nehnuteľnostiam v časti C: Ľarchy

#### IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje:
  - a) zaťažené nehnuteľnosti užívať výlučne na účely podľa tejto zmluvy, v rozsahu a spôsobom vyplývajúcim z tejto zmluvy a udeleného stavebného povolenia,
  - b) najneskôr 15 dní vopred oznámiť začiatok akýchkoľvek prác, ktoré plánuje uskutočniť na zaťažených nehnuteľnostiach, ibaže ide o práce, ktoré významným spôsobom ovplyvnia prístup, resp. vstup do areálu budúceho povinného z vecného bremena alebo pôjde o neodkladné odstraňujúce napr. havarijný stav
  - c) udržiavať poriadok a čistotu počas a po každom vykonanom zásahu na zaťažených nehnuteľnostiach, uviesť zaťažené nehnuteľnosti do rovnakého stavu, v akom boli pred vykonaním zásahu, pričom náklady na zachovanie, údržbu a úpravy zaťažených nehnuteľností bude znášať výlučne budúci oprávnený z vecného bremena v rozsahu, ktorý je nevyhnutný na prinavrátenie zaťažených nehnuteľností do pôvodného stavu po vykonaní práv vyplývajúcich mu z vecného bremena,
  - d) na vlastné náklady odstrániť škody na majetku v správe budúceho povinného z vecného bremena, pokiaľ takéto budú spôsobené v súvislosti s vykonávaním činnosti oprávneného z vecného bremena na zaťažených nehnuteľnostiach,
  - e) začať s výstavbou plynového potrubia najneskôr v termíne do konca roka 2022
2. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje, že:
  - a) strpí výkon práv vyplývajúcich z vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena a obmedzenie vo výkone svojich práv na zaťažených nehnuteľnostiach v rozsahu stanovenom touto zmluvou,
  - b) umožní budúcemu oprávnenému z vecného bremena užívanie zaťažených nehnuteľností na účely, pre ktoré vzniká toto vecné bremeno a na tieto účely mu poskytne potrebnú súčinnosť.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena je oprávnený vykonávať na zaťažených nehnuteľnostiach činnosti vyplývajúce z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu /terénne úpravy a stavebné práce/, výlučne v súlade s predchádzajúcimi písomnými stanoviskami budúceho povinného z vecného bremena, v súlade s právoplatnými povoleniami a s právnymi predpismi Slovenskej republiky v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou a to najneskôr od okamihu udelenia stavebného povolenia príslušným stavebným úradom.
4. Počas výstavby je budúci oprávnený z vecného bremena povinný manipulovať so stavebným materiálom a odpadom tak, aby nedošlo k znečisteniu okolitých povrchových vôd a podzemných vôd.
5. Budúci oprávnený z vecného bremena je oprávnený vykonávať na zaťažených nehnuteľnostiach len také terénne úpravy a stavebné úpravy, resp. iné činnosti vyplývajúce z práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ktoré umožnia prístup a pohyb najmä/nie však výlučne mobilnej technike v prospech Povinného.
6. Budúci povinný z vecného bremena nezodpovedá za škody spôsobené na majetku budúceho oprávneného z vecného bremena, a to najmä tie, ktoré boli spôsobené živelnou pohromou alebo mimoriadnou udalosťou.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú riadne a bez zbytočných odkladov plniť si povinnosti podľa tejto zmluvy. Porušenie povinností podľa odseku 2. a odsekov 4. - 5. tohto článku tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo budúceho povinného z vecného bremena od tejto zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy doručené oprávnenému z vecného bremena. V prípade, že budúci povinný z vecného bremena využije svoje právo odstúpiť od tejto zmluvy, táto zmluva sa od počiatku zrušuje, pričom oprávnený z vecného bremena je povinný uviesť zaťažené nehnuteľnosti do pôvodného stavu a na vlastné náklady odstrániť zrealizované Stavebné objekty. Odstúpením od tejto zmluvy nezakladá právo budúceho povinného z vecného bremena na náhradu vzniknutých škôd

a nezanikajú ani iné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán majú trvať aj po jej zániku.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že GOC je oprávnená realizovať na základe tejto zmluvy vstup na budúce povinné objekty a vykonávať na nich prípravné stavebné práce, stavebné úpravy, výstavbu Stavebných objektov a ich súčastí v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou a to najneskôr od okamihu udelenia stavebného povolenia príslušným stavebným úradom.
9. Agrokomplex sa zaväzuje poskytnúť GOC bez zbytočného odkladu všetku nevyhnutnú súčinnosť za účelom vydania stavebného povolenia a realizáciou a výstavbou Stavebných objektov.
10. Budúce právo vecného bremena vznikne budúcemu oprávnenému jeho zápisom do katastra nehnuteľností.

## **V. Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka 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 v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach (jedna pre príslušný stavebný úrad, jedna pre Agrokomplex a jedna pre GOC).
2. Všetky práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v ich platnom znení.
3. 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 svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú dňom, kedy bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručená. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol.
4. Zmenu adresy na doručovanie sú si zmluvné strany povinné neodkladne, najneskôr však do desiatich (10) kalendárnych dní písomne oznámiť. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto zmluvy (korešpondencia) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči, si môžu navzájom doručovať aj osobne, v takomto prípade je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa odseku 4. tohto článku tejto zmluvy, ak sa na tomto mieste oprávnený zástupca zmluvnej strany na preberanie zásielok v čase doručenia zdržuje a ak sa na tomto mieste zmluvné strany súčasne dohodli, pričom prevzatie korešpondencie musí byť vždy riadne písomne potvrdené.
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 tejto zmluvy 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 štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, dva (2) rovnopisy si ponechá budúci oprávnený z vecného bremena, (2) rovnopisy si ponechá budúci povinný z vecného bremena.
8. Obsah tejto zmluvy je možné meniť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, číslovanými dodatkami k tejto zmluve vyhotovenými v písomnej forme a podpísanými oboma zmluvnými stranami.

9. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, bez výhrad s ním súhlasia, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za jasne nevýhodných podmienok, a že ich vôľa je slobodná a vážna, čo potvrdzujú podpísaním zmluvy na všetkých jej vyhotoveniach.

V Nitre, dňa \_\_\_\_\_

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

.....  
agrokomples NÁRODNÉ VÝSTAVISKO, štátny podnik  
Mgr. Vladimír Koppan, PhD.,  
poverený výkonom funkcie riaditeľa

.....  
GOC Nitra Development s.r.o.  
Jiří Baďura, konateľ

*Prílohy:*

*Prísľub zo dňa 16.3.2021*

*Dohoda o postúpení príslubu zo dňa 20.5.2022*

*Koordinačný výkres s viditeľnými inžinierskymi sieťami*

*Návrh riešenia spevnenej plochy (situácia, vytýčenie, výmery, výškové osadenie)*