

Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

v zmysle § 50a zákona. č. 40/1964 Z. z. (Občianskeho zákonníka)
v znení neskorších predpisov,

na ktorej znení sa

budúci povinný z vecného bremena (ďalej len „budúci povinný z VB“)

Mesto Turčianske Teplice so sídlom Ul. Partizánska 413/1 Turčianske Teplice PSČ 03901, IČO: 00317004, zastúpené štatutárnym zástupcom Mgr. Igorom Husom, primátorom mesta

a

budúci oprávnený z vecného bremena (ďalej len „budúci oprávnený z VB“)

IDEÁLNE DOMY s.r.o. so sídlom Rosinská cesta 8862/21, 010 01 Žilina, IČO: 45911517, zastúpená Ing. Lukášom Belišom, konateľom spoločnosti

Poznámka: budúci povinný a budúci oprávnený z vecného bremena v texte aj ako zmluvné strany,

dohodli nasledovne:

Čl. I

Úvodné ustanovenia

- 1) Budúci povinný z vecného bremena je v katastrálnom území Turčianske Teplice výlučným vlastníkom v 1/1-ine pozemkov parciel registra „C“ parc. č. **1383/1**, vo výmere 35 799 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 1437, vo výmere 1 289 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. 1383/222, vo výmere 1 340 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Turčianske Teplice katastrálneho odboru na liste vlastníctva č. **1721**.
- 2) Budúci oprávnený z vecného bremena je v katastrálnom území Turčianske Teplice výlučným vlastníkom v 1/1-ine pozemkov parciel registra „C“ parc. č. **1383/221**, vo výmere 524 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a parc. č. **1383/147** vo výmere 899 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Turčianske Teplice katastrálneho odboru na liste vlastníctva č. **2217**.

Čl. II

Predmet zmluvy

- 1) Budúci oprávnený z VB plánuje na pozemkoch vymenovaných v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy realizáciu stavby „Bytový dom“, ktorou budú po vybudovaní dažďovej a kanalizačnej prípojky, odlučovača ropných látok, retenčnej nádrže a teplovodnej prípojky pre potreby bytového domu (ďalej aj ako „Stavba“) dotknuté aj pozemky budúceho povinného z VB vymedzené v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy.
- 2) Dňa 05/05/2022 vydalo mesto Turčianske Teplice rozhodnutie č. 2022/034-stav.Va, ktorým rozhodlo o umiestnení stavby BYTOVÝ DOM na pozemkoch parc. č. CKN 1383/147, 1383/1 v k.ú. Turčianske Teplice.

- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že na časti pozemkov parc. č. 1383/1, č. 1437 a č. 1383/222, ktorých rozsah bude dodatočne určený geometrickým plánom vypracovaným budúcim oprávneným z VB po realizácii Stavby, a v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia Stavby, zriadia vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z VB vo výmere cca 250 m².

Čl. III

Podmienky uzavretia budúcej (riadnej) zmluvy

Vzhľadom na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že uzatvoria po splnení nižšie uvedených podmienok dohodnutých v tejto zmluve riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou budúci povinný z VB zriadi vecné bremeno k vyššie uvedeným pozemkom nachádzajúcim sa v k.ú. Turčianske Teplice evidovaným ako parcely CKN 1383/1, CKN 1437 a CKN 1383/222:

- 1) Budúci oprávnený z VB písomne vyzve budúceho povinného z VB na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena, a to po vypracovaní porealizačného zamerania Stavby a pred vydaním kolaudačného rozhodnutia realizácie stavby „Bytový dom“.
- 2) Budúci oprávnený z VB zabezpečí na svoje náklady vypracovanie geometrického plánu porealizačného zamerania vykonanej stavby s vymedzeným rozsahom výmery vecného bremena s ochranným pásmom, a to do 60 dní od zrealizovania Stavby. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je budúci povinný z VB oprávnený zabezpečiť vyhotovenie porealizačného geometrického plánu na náklady budúceho oprávneného z VB.
- 3) Budúci oprávnený z VB zabezpečí na svoje náklady v lehote do 60 dní od zrealizovania Stavby vypracovanie znaleckého posudku, ktorým bude stanovená suma odplaty za budúce zriadené vecné bremeno. V prípade, ak budúci oprávnený z VB v tejto lehote nezabezpečí vypracovanie znaleckého posudku, budúci povinný z VB je oprávnený jednostranne určiť výšku odplaty. Odplata určená podľa druhej vety tohto bodu je splatná pätnástym dňom od doručenia oznámenia o jednostrannom určení výšky odplaty.
- 4) Budúci oprávnený z VB doručí znalecký posudok budúcemu povinnému z VB v lehote minimálne 30 dní pred podaním žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia realizácie Stavby „Bytový dom“ na príslušnom stavebnom úrade. Ak budúci povinný z VB bude súhlasiť s výškou odplaty stanovenou v znaleckom posudku, vydá o tom budúcemu oprávnenému z VB potvrdenie. Odplata vo výške určenej podľa tohto bodu je splatná pätnástym dňom od doručenia potvrdenia o súhlase s výškou odplaty oprávnenému z VB.
- 5) V prípade, ak budúci povinný z VB nebude súhlasiť s výškou odplaty určenej znalcom, je oprávnený zabezpečiť vyhotovenie vlastného znaleckého posudku. Výška odplaty sa určí ako priemer medzi výškami odplát určenými v znaleckých posudkoch a zmluvné strany písomne potvrdia určenie výšky odplaty. Odplata vo výške určenej podľa tohto bodu je splatná pätnástym dňom od písomného potvrdenia o výške odplaty.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada odplaty za zriadenie vecného bremena je odkladacou podmienkou účinnosti zmluvy o zriadení vecného bremena a pred úhradou odplaty v celej výške budúci oprávnený z VB nepodá návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností,

- 7) Úhradu odplaty preukáže budúci oprávnený v VB príslušnému Okresnému úradu, katastrálnemu odboru, výpisom z účtu, potvrdením o vykonaní prevodu, alebo potvrdením budúceho povinného z VB,
- 8) Zmluvné strany zriadia zmluvou o vecnom bremene na pozemkoch uvedených v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z VB a každodobého vlastníka pozemkov uvedených v čl. I bod 2 , ktoré bude spočívať:
- v povinnosti budúceho povinného z VB strpieť uloženie dažďovej a kanalizačnej prípojky, odlučovača ropných látok, retenčnej nádrže a teplovodnej prípojky a zriadenie ochranného pásma v zmysle platných právnych predpisov v rozsahu porealizačného zamerania,
 - v povinnosti budúceho povinného z VB umožniť v nevyhnutnej miere vstup na zaťažené nehnuteľnosti automobilmi, mechanizmami a pešo za účelom výkonu prác spojených s údržbou, prevádzkou, odstraňovaním porúch, vykonávaním opráv dažďovej a kanalizačnej prípojky, odlučovača ropných látok, retenčnej nádrže a teplovodnej prípojky.
- 9) Budúci povinný z VB sa podpisom zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena zaväzuje strpieť budúce právo oprávneného z vecného bremena a umožniť mu jeho využívanie
- 10) Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z VB má povinnosť vybudovať dažďovú a kanalizačnú prípojku, odlučovač ropných látok, retenčnú nádrž a teplovodnú prípojku, v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorá je prílohou tejto zmluvy.
- 11) V prípade, ak budúci oprávnený z VB bude dažďovú a kanalizačnú prípojku, odlučovač ropných látok, retenčnú nádrž a teplovodnú prípojku, zhotovovať v rozpore s projektovou dokumentáciou, budúci povinný z VB má právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak nedôjde k náprave ani do 15 dní od doručenia písomnej výzvy. V prípade, že nedôjde k náprave v uvedenej lehote, budúci povinný z VB má zároveň právo požadovať od budúceho oprávneného z VB zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,- € (slovom „desaťtisíc eur“). Nárok na náhradu škody prevyšujúci zmluvnú pokutu nie je dotknutý.
- 12) Po ukončení stavebných prác na pozemkoch vymedzených v čl. I ods, 1 tejto zmluvy má budúci oprávnený z VB povinnosť tieto pozemky uviesť do pôvodného stavu. Ak budúci oprávnený z VB uvedenú povinnosť nesplní ani v primeranej lehote určenej v písomnej výzve, budúci povinný v VB je oprávnený od neho požadovať zmluvnú pokutu 100,- € (slovom: „sto eur“) za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody prevyšujúci zmluvnú pokutu nie je dotknutý.
- 13) Budúci oprávnený z VB podpisom zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena súhlasí s takto zriadeným budúcim vecným bremenom a práva zodpovedajúce takémuto vecnému bremenu do budúcnosti prijíma.
- 14) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že práva a povinnosti oprávneného z budúceho VB dohodnutého touto zmluvou budú spojené s vlastníctvom nehnuteľností vymedzených v čl. II ods. 2 tejto zmluvy. V prípade prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam spoločne s ich vlastníctvom prechádzajú aj práva a povinnosti budúceho oprávneného z VB na ich nadobúdateľa.

- 15) Zmluvné strany sa zaväzujú, že budúcu riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena uzatvoria do 30 pracovných dní po doručení výzvy na jej uzavretie budúcemu povinnému z VB spolu s porealizačným geometrickým plánom.
- 16) Budúci oprávnený z VB je povinný doručiť budúcemu povinnému z VB výzvu na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena do 30 dní od vyhotovenia porealizačného geometrického plánu. V prípade, ak budúci oprávnený z VB nezašle výzvu na uzatvorenie riadnej zmluvy o vecnom bremene budúcemu povinnému z VB v dohodnutej lehote, alebo nenechá vypracovať porealizačný geometrický plán v dohodnutej lehote, budúci povinný z VB je oprávnený vyzvať budúceho oprávneného z VB na uzatvorenie riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Čl. IV

Ostatné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany berú na vedomie, že budúcou zmluvou zriadené vecné bremeno vznikne, a budúci oprávnený z VB nadobudne právo zodpovedajúce vecnému bremenu až povolením vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností.
- 2) Návrh na vklad budúcou zmluvou zriadeného vecného bremena do katastra nehnuteľností Okresného úradu Turčianske Teplice katastrálneho odboru podá budúci oprávnený z VB.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky spojené s týmto vkladom do katastra nehnuteľností uhradí budúci oprávnený z VB.
- 4) Zmluvné strany sú povinné v konaní o návrhu na vklad poskytnúť si a/alebo správnomu orgánu súčinnosť, a to najmä v prípade prerušenia katastrálneho konania.


Čl. V

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví. V prípade, že zmluvná strana neprevezme doručенú zásielku, táto sa považuje za doručенú do troch (3) dní od jej uloženia na pošte, aj keď sa zmluvná strana o doručení zásielky nedozvedela. V prípade, ak zmluvná strana odoprie prevziať zásielku, považuje sa deň odopretia prevzatia zásielky za deň doručenia zásielky.
- 2) Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými aktuálnymi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) Táto zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 4) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 5) Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží budúci povinný z VB a 2 budúci oprávnený z VB.

- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu v štyroch rovnopisoch bez výhrad podpisujú.
- 7) Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

V Turčianskych Tepliciach dňa 19.6.2027

V Žiline dňa 19.6.2027 

.....
budúci povinný z vecného bremena
Mesto Turčianske Teplice
Mgr. Igor Hus
primátor

.....
budúci oprávnený z vecného bremena
IDEÁLNE DOMY, s.r.o.
Ing. Lukáš Beliš
konateľ

Prílohy: Situácia z PD s vyznačením záberu vecného bremena

