

# Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 103/2024/ODDATP

uzatvorená v súlade s ustanovením § 50a v spojení s ustanovením § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.  
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len ako „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

## 1. Budúci povinný z vecného bremena:

Názov: **Banskobystrický samosprávny kraj**  
Sídlo: Námestie SNP 23, 974 01 Banská Bystrica  
Štatutárny orgán: Mgr. Ondrej Lunter, predseda Banskobystrického samosprávneho kraja  
IČO: 37 828 100  
DIČ: 2021627333  
IČ DPH: SK2021627333  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK32 8180 0000 0070 0030 0064  
(ďalej len ako „**Budúci povinný**“)

## 2. Budúci oprávnený z vecného bremena:

Obchodné meno: **KLM real estate a.s.**  
Sídlo: Žižkova 15, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02  
Štatutárny orgán: Ing. Rastislav Čačko, podpredseda predstavenstva  
IČO: 46 813 624  
DIČ: 2023606332  
IČ DPH: SK2023606332

(ďalej len ako „**Budúci oprávnený**“ a spolu s Budúcim povinným ďalej len ako „**Zmluvné strany**“)

## I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1 v pomere k celku) nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v okrese: Rimavská Sobota, obci: Rimavská Sobota, katastrálnom území: Rimavská Sobota, evidovaných Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor nasledovne:

- pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape s parc. č. 2846/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2878 m<sup>2</sup>, evidovaná na liste vlastníctva číslo 1651;
- pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape s parc. č. 4133/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2891 m<sup>2</sup>, evidovaná na liste vlastníctva číslo 998;
- pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape s parc. č. 4133/22, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1042 m<sup>2</sup>, evidovaná na liste vlastníctva číslo 998.  
(ďalej len ako „**Pozemky**“)

2. Budúci oprávnený plánuje realizovať stavbu s názvom: „RETAIL PARK RIMAVSKÁ SOBOTA“, v rámci ktorej budú realizované nasledovné stavebné objekty:

#### **A/ REKONŠTRUKCIA KRIŽOVATKY NA CESTE II/531 A VEREJNÉ INŽINIERSKE SIETE**

- SO-02 Odvodnenie upravovanej križovatky
- SO-03 Úprava verejného osvetlenia
- SO-05 Prekládka metalického kábla Slovak Telekom

#### **B/ RETAIL BOX RIMAVSKÁ SOBOTA**

- SO-14 Vodovodné prípojky
- SO-15 Kanalizačné prípojky a areálová kanalizácia

#### **C/ PREVÁDZKA RÝCHLEHO OBČERSTVENIA McDONALD'S RIMAVSKÁ SOBOTA**

- SO-24 Vodovodná prípojka

(ďalej len ako „**Stavba**“).

3. Cez Pozemky vedie cesta II/531 (ďalej len ako „**Cesta**“), ktorá je v súlade s ustanovením § 3d ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov vo vlastníctve Budúceho povinného. Správcom Cesty je Banskobystrická regionálna správa ciest, a.s., so sídlom Majerská cesta 94, 974 96 Banská Bystrica, IČO: 36 836 567, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č.: 909/S (ďalej len ako „**BBRSC**“).
4. Vzhľadom na skutočnosť, že Stavba je navrhnutá tak, že bude zasahovať do Cesty a Pozemkov, uzatvárajú Zmluvné strany za účelom usporiadania vzájomných práv a povinností vo vzťahu k vybudovaniu Stavby túto Zmluvu.

## **II.**

### **Predmet Zmluvy**

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Zmluvných strán uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného v lehote a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve (ďalej len ako „**Budúca zmluva o zriadení vecného bremena**“).

## **III.**

### **Dohodnuté podmienky Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena**

1. Predmetom Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadenie vecného bremena na zaťaženej časti Pozemkov vymedzenej po-realizačným geometrickým plánom vyhotoveným na účely zriadenia vecného bremena na náklady Budúceho oprávneného (ďalej len ako „**Geometrický plán**“), spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného strpieť na zaťaženej časti Pozemkov výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v rozsahu špecifikovanom v ods. 2 tohto článku Zmluvy.
2. Predmetom Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech Budúceho oprávneného spočívajúceho v povinnosti Budúceho povinného strpieť:
  - a) vybudovanie Stavby, vrátane k nej prislúchajúcich ochranných pásiem v zmysle platných právnych predpisov SR na Pozemkoch,
  - b) v nevyhnutnom rozsahu vstup, prechod a prejazd cez Pozemky za účelom prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie Stavby,(ďalej len ako „**Vecné bremeno**“).

3. Vecné bremeno v súlade s odsekom 2 tohto článku Zmluvy bude zriadené len v rozsahu stanovenom Geometrickým plánom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno sa bude zriaďovať odplatne. Výška odplaty za zriadenie Vecného bremena bude určená v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Banskobystrického samosprávneho kraja v znení platnom v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, a v súlade s ostatnými internými predpismi Budúceho povinného účinnými v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. V prípade, ak sa bude odplata za zriadenie Vecného bremena určovať znaleckým posudkom, vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí Budúci povinný na náklady Budúceho oprávneného. Budúci oprávnený sa zaväzuje rešpektovať výšku odplaty za zriadenie Vecného bremena stanovenú znaleckým posudkom alebo v súlade s internými predpismi Budúceho povinného.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena uzatvoria na základe písomnej výzvy niektorej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane na uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v súlade s touto Zmluvou (ďalej len ako „**Výzva**“). Prílohou Výzvy musí byť Geometrický plán. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená vyzvať druhú Zmluvnú stranu na uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na základe tejto Zmluvy, a to bez zbytočného odkladu po ukončení prác vybudovania Stavby na Pozemkoch, pričom prílohou Výzvy bude aj návrh znenia Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej obsah bude zodpovedať minimálne právam a povinnostiam dohodnutým Zmluvnými stranami v tejto Zmluve. Druhá Zmluvná strana sa zaväzuje uzavrieť Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 90 dní odo dňa doručenia Výzvy. Uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena je podmienkou prípadnej kolaudácie Stavby.
7. Pokiaľ ktorákoľvek zo Zmluvných strán bezdôvodne odmietne uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v súlade s touto Zmluvou, je druhá Zmluvná strana oprávnená domáhať sa nahradenia prejavu vôle odmietajúcej Zmluvnej strany na príslušnom súde. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

#### IV.

#### Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Budúci oprávnený sa zaväzuje vybudovať Stavbu na Pozemkoch v súlade s podmienkami, ktoré pre vybudovanie Stavby stanovil Budúci povinný a BBRSC, ako aj v súlade s platnými právnymi predpismi, technickými predpismi a vydanými povoleniami vzťahujúcimi sa na vybudovanie Stavby na Pozemkoch. Podmienky Budúceho povinného sú bližšie špecifikované v liste č. 08137/2024/ODDCS-2 01110/2024, vecne označenom ako „Vec: Všeobecná agenda - odpoveď“ zo dňa 08.01.2024 (ďalej len ako „**Stanovisko č. 1**“). Podmienky BBRSC sú bližšie špecifikované v liste č. BBRSC/02286/2023-2, vecne označenom ako „Rekonštrukcia križovatky na ceste II/531 a verejné inžinierske siete – vyjadrenie k PD pre územné rozhodnutie“ zo dňa 18.12.2023 (ďalej len ako „**Stanovisko č. 2**“). Fotokópia Stanoviska č. 1 a Stanoviska č. 2 tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy. Budúci oprávnený týmto vyhlasuje, že sa pred podpisom tejto Zmluvy so Stanoviskom č. 1 a Stanoviskom č. 2 dôkladne oboznámil a s podmienkami v nich stanovenými súhlasí, v plnom rozsahu ich akceptuje a zaväzuje sa ich pri vybudovaní Stavby dodržiavať.
2. Budúci povinný podmieňuje vybudovanie Stavby na Pozemkoch podľa tejto Zmluvy aj nasledujúcimi podmienkami:

- a) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že bude Budúceho povinného a BBRSC najmenej 15 dní vopred informovať o začatí prác za účelom vybudovania Stavby na Pozemkoch, a tiež o ich skončení. Budúci oprávnený sa zaväzuje počas celej doby prác na Pozemkoch v celom rozsahu rešpektovať všetky pripomienky, vyjadrenia a stanoviská Budúceho povinného a BBRSC,
- b) ak Budúci oprávnený v súvislosti s vybudovaním Stavby na Pozemkoch spôsobí na majetku Budúceho povinného alebo na majetku tretích osôb škodu, zodpovedá za ňu Budúci oprávnený v zmysle § 420 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Budúci oprávnený je povinný takto vzniknutú škodu bez zbytočného odkladu odstrániť uvedením do predošlého stavu, a to výlučne na vlastné náklady. Pokiaľ by tak neurobil, má Budúci povinný voči nemu nárok na náhradu škody v peniazoch, ktorú je Budúci oprávnený povinný uhradiť v lehote stanovenej Budúcim povinným v písomnej výzve na náhradu škody, ktorá (lehota) nesmie byť kratšia ako päť pracovných dní,
- c) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že Stavbu vybuduje na Pozemkoch v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou a podmienkami stanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- d) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že na Pozemkoch nebudú vykonané žiadne iné úpravy, stavby, s výnimkou vybudovania Stavby,
- e) Budúci oprávnený sa zaväzuje, že bezodkladne po vybudovaní Stavby na Pozemkoch uvedie Pozemky do pôvodného stavu. Ak to nie je možné vzhľadom na povahu vykonaných prác, do stavu zodpovedajúceho predchádzajúcemu účelu alebo využívaniu Pozemkov. V prípade, ak Budúci oprávnený neuvedie Pozemky do 60 dní po ukončení prác za účelom vybudovania Stavby do pôvodného stavu, môže tak urobiť Budúci povinný alebo BBRSC na náklady Budúceho oprávneného.

## **V. Ďalšie dojednania**

1. Práva zodpovedajúce Vecnému bremenu podľa tejto Zmluvy a Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena nadobudne Budúci oprávnený až dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálneho odboru o povolení vkladu Vecného bremena do katastra nehnuteľností v prospech Budúceho oprávneného.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností podá Budúci povinný po uzatvorení Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, a po uhradení všetkých nákladov spojených so zriadením Vecného bremena, vrátane odplaty za zriadenie Vecného bremena Budúcim oprávneným Budúcemu povinnému v súlade s touto Zmluvou a Budúcou zmluvou o zriadení vecného bremena. Náklady spojené s návrhom na povolenie vkladu práva zodpovedajúceho Vecnému bremenu do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Budúci oprávnený, s čím Budúci oprávnený súhlasí.
3. Budúci povinný nie je povinný uzavrieť Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena, ak bude Stavba na Pozemkoch vybudovaná v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve, v rozpore s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, prípadne v rozpore s podmienkami a oprávnenými požiadavkami danými Budúcim povinným a/alebo BBRSC v priebehu realizácie prác za účelom vybudovania Stavby.
4. Budúci povinný si vyhradzuje právo slobodne sa vyjadriť v jednotlivých správnych konaniach, ktoré sa vzťahujú alebo súvisia s realizáciou prác za účelom vybudovania Stavby, ak bude príslušným správnym orgánom oslovený ako účastník konania alebo dotknutá osoba (orgán).

## **VI. Ukončenie Zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
  - a) uzatvorením Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena na základe tejto Zmluvy,
  - b) písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v písomnej dohode o ukončení tejto Zmluvy, resp. ak nebude dohodnutý, tak dňom účinnosti dohody o ukončení tejto Zmluvy,
  - c) odstúpením od Zmluvy zo strany Budúceho povinného v prípade podstatného porušenia povinností Budúceho oprávneného vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Za podstatné porušenie povinností Budúceho oprávneného vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa považuje najmä, ak Budúci oprávnený poruší čo i len čiastočne akýkoľvek záväzok alebo povinnosť uloženú v zmysle ustanovení čl. IV. Zmluvy,
  - d) odstúpením od Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán v prípade, ak Budúci oprávnený nezíska povolenie na realizáciu Stavby do jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy alebo v prípade, ak stavebné povolenie na realizáciu Stavby, bude vydané v rozpore s aplikovateľným právnym predpisom z dôvodu nesprávneho postupu Budúceho oprávneného alebo nezákonného postupu orgánu verejnej moci, ktorý povolenie vydal.
2. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného prejavu Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od Zmluvy sa táto Zmluva zrušuje odo dňa doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane, pričom právo Budúceho povinného na náhradu škody nie je dotknuté, a nezanikajú ani iné ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán majú trvať aj po zániku tejto Zmluvy.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv ([www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)) v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 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.
2. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami a vyhotovenými v rovnakom počte vyhotovení s platnosťou originálu ako táto Zmluva.
3. Práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov, ktoré sa vzťahujú na predmet Zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že budú spolupracovať tak, aby bol predmet Zmluvy splnený v najlepšej možnej miere. Za týmto účelom sa budú Zmluvné strany bez omeškania vzájomne informovať o všetkých okolnostiach, ktoré by bránili riadnemu splneniu predmetu Zmluvy.
5. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto Zmluvy, budú Zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, ak k vyriešeniu sporu nedôjde vzájomnou dohodou, je ktorákoľvek zo Zmluvných strán oprávnená podať návrh na príslušný súd na vyriešenie vzniknutého sporu.

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 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 troch rovnopisoch, z ktorých každý rovnopis má platnosť originálu, pričom dva rovnopisy obdrží Budúci povinný a jeden obdrží Budúci oprávnený.
8. Každá zo Zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto Zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná, a zároveň druhá Zmluvná strana bude oprávnená od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
9. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať inej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť doporučené na adresu Zmluvnej strany uvedenu v záhlaví tejto Zmluvy, až do času, kým nie je zmena adresy písomne oznámená Zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. Písomnosť sa bude považovať za doručenu (i) dňom jej prevzatia adresátom – Zmluvnou stranou, (ii) dňom, kedy Zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať, alebo (iii) dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej Zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.
10. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú dodržiavať povinnosti uložené Zmluvným stranám na základe Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov), ktorý sa vzťahuje na všetky citlivé informácie vrátane osobných údajov, s ktorými sa môže pri plnení svojich zmluvných povinností oboznámiť, a to v akejkoľvek forme (najmä písomnej, elektronickej, alebo ústnej). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie, alebo osobné údaje s ktorými sa oboznámia, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovať alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám. Ak v dôsledku poskytovania súčinnosti podľa Zmluvy budú niektorou zo Zmluvných strán druhej Zmluvnej strane poskytnuté osobné údaje a v dôsledku toho by malo dôjsť k spracúvaniu takých osobných údajov, Zmluvné strany osobitne posúdia potrebu uzatvorenia dohody o podmienkach spracovania osobných údajov, príp. jej zmeny.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, obsahu Zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.
12. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je:
  - Príloha č. 1: Stanovisko č. 1
  - Príloha č. 2: Stanovisko č. 2

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

V Banskej Bystrici, dňa \_\_\_\_\_

**Budúci oprávnený:**

**Budúci povinný:**

---

**KLM real estate a.s.**  
Ing. Rastislav Čačko,  
podpredseda predstavenstva

---

**Banskobystrický samosprávny kraj**  
Mgr. Ondrej Lunter, predseda  
Banskobystrického samosprávneho kraja