

# Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. ZoBZoVB/90024/2024

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

## Článok I. Zmluvné strany

### Budúci povinný z vecného bremena:

Obchodné meno: **MH Invest, s.r.o.**  
Sídlo: Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, Slovenská republika  
Štatutárny orgán: Ing. Adrián Jenčo, LL.M, MBA – konateľ spoločnosti, konajúci samostatne  
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 44056/B  
IČO: 36 724 530  
DIČ: 2022302931  
IČ DPH: SK2022302931  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK81 1100 0000 0026 2976 3039  
SWIFT kód: TATRSKBX

(ďalej len ako „**budúci povinný z vecného bremena**“ v príslušnom gramatickom tvare)

### Budúci oprávnený z vecného bremena:

Obchodné meno: **PP Nitra - Sever, s.r.o.**  
Sídlo: Mostná 29, 949 01 Nitra  
Štatutárny orgán: Ondrej Ščurka, MSc, konateľ  
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 21304/N  
IČO: 43 892 019  
DIČ: 2022519576  
IČ DPH: SK2022519576  
Bankové spojenie: Oberbank AG pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike  
IBAN: SK37 8370 0000 0061 6111 5586  
SWIFT kód: OBKLSKBA

(ďalej len ako „**budúci oprávnený z vecného bremena**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“, alebo samostatne ďalej aj ako „**zmluvná strana**“)

## Článok II. Úvodné ustanovenia

2.1 Budúci povinný z vecného bremena je v katastri nehnuteľností evidovaným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dražovce, obec: Nitra, okres: Nitra, zapísaných v katastri nehnuteľností vedeným Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom nasledovne:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
3089	814/72	C	9735	1	1/1	Ostatná plocha
3089	814/249	C	143	1	1/1	Ostatná plocha
3089	814/250	C	86	1	1/1	Ostatná plocha
3089	814/255	C	2506	1	1/1	Ostatná plocha
3089	814/256	C	526	1	1/1	Ostatná plocha
3089	814/296	C	917	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie
3089	814/297	C	67	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie
3089	814/298	C	342	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie
3089	814/299	C	2445	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej len „**zaťažené nehnuteľnosti**“).

- 2.2 Budúci oprávnený z vecného bremena je budúcim stavebníkom a vlastníkom stavby „Prístupová komunikácia na pozemky“ na základe územného rozhodnutia mesta Nitra zo dňa 30.09.2022, č. SP 10913/2022-004-Ing.Br, právoplatného dňa 26.10.2022, ktorá má byť realizovaná aj na časti zaťažených nehnuteľností, a to v rozsahu stavby SO 01 Prístupová komunikácia, SO 02 Verejné osvetlenie – prekládka a rozšírenie (ďalej len „**Stavba**“).
- 2.3 Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby preukázania iného práva k zaťaženým nehnuteľnostiam v zmysle § 58 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona na účely vydania stavebného povolenia na Stavbu. Budúci oprávnený z vecného bremena požiada o vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia a následne kolaudačného rozhodnutia na Stavbu a/alebo stavebné objekty, ktoré sú jej súčasťou. Pre vylúčenie pochybností, **zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva zakladá iné právo budúceho oprávneného z vecného bremena k zaťaženým nehnuteľnostiam v zmysle § 58 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona, ktoré umožňuje budúcemu oprávnenému z vecného bremena zaťaženú nehnuteľnosť užívať na účely výkonu práva uskutočniť Stavbu.**
- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena bude za právo užívať zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu potrebnom pre vybudovanie Stavby, teda v rozsahu 967 m<sup>2</sup> pre účel vyplývajúci z tejto zmluvy platiť budúcemu povinnému z vecného bremena nasledovnú odplatu:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m2	Prenajatá výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku	Nájomné v €/ ročne/ m <sup>2</sup>
3089	814/72	C	9735	76	1	1/1	Ostatná plocha	2,28
3089	814/249	C	143	58	1	1/1	Ostatná plocha	2,28
3089	814/250	C	86	18	1	1/1	Ostatná plocha	2,28
3089	814/255	C	2506	6	1	1/1	Ostatná plocha	2,28
3089	814/256	C	526	484	1	1/1	Ostatná plocha	2,28
3089	814/296	C	917	136	1	1/1	Zastavaná	2,28

							plocha a nádvorie	
3089	814/297	C	67	23	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie	2,28
3089	814/298	C	342	106	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie	2,28
3089	814/299	C	2445	60	1	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie	2,28

Celková výška predstavuje 183,73 EUR bez DPH mesačne (slovom: jednoosemdesiattri eur, sedemdesiattri centov), (ďalej len „**Nájomné**“), a to počnúc dňom, kedy budúci oprávnený z vecného bremena začne uskutočňovať Stavbu. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný písomne informovať budúceho povinného z vecného bremena o začatí stavebných prác do piatich (5) pracovných dní odo dňa začatia stavebných prác na Stavbe. Výška Nájomného bola stanovená znaleckým posudkom č. 112/2023 zo dňa 10.11.2023 vyhotoveného znalcom ÚEOS - Komercia, a.s. z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaným v zozname znalcov tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR, v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (ďalej len „**Znalecký posudok**“). K sume Nájomného bude budúci povinný z vecného bremena oprávnený účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku je oprávnený budúci povinný z vecného bremena refakturovať budúceho oprávnenému z vecného bremena, s čím budúci oprávnený z vecného bremena vyslovene súhlasí.

- 2.5 Nájomné bude budúci oprávnený z vecného bremena uhrádzať na základe faktúr budúceho povinného z vecného bremena, pričom budúci povinný z vecného bremena je oprávnený vystaviť faktúru do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí. Splatnosť faktúr na úhradu Nájomného bola zmluvnými stranami dohodnutá na tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa vystavenia príslušnej faktúry. V prípade, ak účinnosť tejto zmluvy nastane v iný ako prvý deň kalendárneho mesiaca a rovnako tak ak právo užívať zaťažené nehnuteľnosti zanikne v iný ako posledný deň kalendárneho mesiaca, patrí budúceho povinnému z vecného bremena za príslušný prvý, resp. príslušný posledný kalendárny mesiac, iba alikvotná časť Nájomného. Nájomné za alikvotnú časť prvého kalendárneho mesiaca trvania práva užívať zaťažené nehnuteľnosti uhradí budúci oprávnený z vecného bremena na základe faktúry, ktorú budúci povinný z vecného bremena vystaví do 15 dní od začatia stavebných prác na Stavbe. Vystavené faktúry budú zasielané elektronicky na adresu: tomas.scurka@nitrainvest.sk a nitrainvest@nitrainvest.sk. S formou elektronického doručovania faktúry budúci oprávnený z vecného bremena súhlasí. Zmenu e-mailovej doručovacej adresy budúci oprávnený z vecného bremena oznámi a doručí do sídla budúceho povinného z vecného bremena uvedenej v záhlaví s predstihom najneskôr do 1. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý má byť vystavená faktúra.
- 2.6 Ak sa strany nedohodnú na zániku práva užívať zaťažené nehnuteľnosti osobitnou dohodou, toto právo a spolu s ním aj povinnosť plniť Nájomné bez ďalšieho zanikne najneskôr dňom povolenia vkladu vecného bremena k zaťaženým nehnuteľnostiam podľa zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej na základe tejto zmluvy.

### Článok III.

#### Predmet zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 3.1 Touto zmluvou sa obe zmluvné strany zaväzujú, že na základe výzvy druhej zmluvnej strany (ďalej len „**výzva**“) zaslanej podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve (najmä podľa podmienok stanovených v článku IV. tejto zmluvy) uzatvoria do päťdesiatich (50) kalendárnych dní odo dňa doručenia tejto výzvy zmluvu o zriadení vecného bremena podľa § 151n Občianskeho zákonníka **in rem**, predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena na zaťažených nehnuteľnostiach v znení podľa čl. V. bod 5.2 tejto zmluvy, v rozsahu podľa geometrického plánu vyhotoveného podľa čl. IV. bod 4.2 tejto zmluvy, a to v prospech každodobého vlastníka Stavby - oprávneného z vecného bremena (ďalej len „**zmluva o zriadení vecného bremena**“). Situačný náčrt Stavby vrátane koridoru vecných bremien, zriadenie ktorých bude predmetom zmluvy o zriadení vecného bremena, tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

### Článok IV.

#### Výzva na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

- 4.1 Výzva na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena môže byť zaslaná ktoroukoľvek zmluvnou stranou po tom, ako nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na Stavbu a po úradnom overení geometrického plánu na vyznačenie rozsahu vecného bremena zodpovedajúceho rozsahu Stavby vrátane ochranného pásma.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že vydanie kolaudačného rozhodnutia a vyhotovenie a úradné overenie geometrického plánu za účelom zamerania rozsahu vecného bremena podľa čl. III. bod 3.1 tejto zmluvy zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena, ktorý bezodkladne oznámi nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a úradné overenie geometrického plánu budúcemu povinnému z vecného bremena a zabezpečí odovzdanie jedného vyhotovenia kolaudačného rozhodnutia a úradne overeného geometrického plánu budúcemu povinnému z vecného bremena. Zmluvné strany berú na vedomie, že údaje a rozsahu Stavby v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve, môžu byť vo finálnom geometrickom pláne upravené v súlade s aktuálnymi údajmi katastra nehnuteľností a v súlade s aktuálnou pozíciou Stavby tak, že budú zameriavať skutočný priebeh Stavby vrátane zákonných ochranných pásiem sietí (jednotlivých stavebných objektov).

### Článok V.

#### Zmluva o zriadení vecného bremena

- 5.1 Zmluvné strany sú povinné v zmysle podmienok stanovených v tejto zmluve uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena na zaťažených nehnuteľnostiach v rozsahu stanovenom v bode 5.2 tohto článku zmluvy.
- 5.2 Na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zriadi budúci povinný z vecného bremena v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena ako každodobého vlastníka Stavby nasledovné vecné bremeno „in rem“ (ďalej len „**vecné bremeno**“) na zaťažených nehnuteľnostiach:

**vecné bremeno „in rem“ v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne** vyhotovenom a úradne overenom podľa čl. IV. bod 4.2 tejto zmluvy, ktorého obsahom bude *povinnosť budúceho povinného z vecného bremena strpieť trvalé umiestnenie, prevádzkovanie a vykonávanie rekonštrukcie, modernizácie, opravy, údržby, akýchkoľvek stavebných úprav a odstránenie stavebných objektov stavby „Prístupová komunikácia na pozemky“, ktorej užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím vydaným mestom Nitra dňa ..... pod č. .... právoplatným dňa ....., a to konkrétne SO 01 Prístupová*

*komunikácia, SO 02 Verejné osvetlenie – prekládka a rozšírenie vrátane práva prechodu a prejazdu cez zaťažené nehnuteľnosti v uvedenom rozsahu za účelom vykonávania práv z tohto vecného bremena,*

pričom geometrický plán bude zameriavať priebeh a rozsah vecného bremena uvedeného v tomto bode zmluvy podľa skutočného vyhotovenia Stavby za podmienok dohodnutých v čl. IV. bod 4.2 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že znenie vecného bremena bude doplnené v rozsahu označenia geometrického plánu, čísla kolaudačného rozhodnutia a dátumu vydania a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu v rozsahu uvedených stavebných objektov podľa skutočného právneho stavu platného v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

- 5.3 Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú.
- 5.4 Odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená na základe znaleckého posudku, ktorý vypracuje znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Zmluvné strany sa dohodli, že znalecký posudok vyhotoví budúci povinný z vecného bremena, a to na podklade geometrického plánu v zmysle bodu 4.2 tejto Zmluvy. Odmenu znalca spojenú s vyhotovením Znaleckého posudku na hodnotu vecného bremena je oprávnený budúci povinný z vecného bremena refakturovať budúcemu oprávnenému z vecného bremena, s čím budúci oprávnený z vecného bremena vyslovene súhlasí. K sume odplaty za zriadenie vecného bremena bude budúci povinný z vecného bremena oprávnený účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.5 Odplata za zriadenie vecného bremena v zmysle bodu 5.4 tejto zmluvy bude zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena uhradená budúcemu povinnému z vecného bremena na základe faktúry, ktorú budúci povinný z vecného bremena vystaví po povolení vkladu vecného bremena k zaťaženým nehnuteľnostiam v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena ako vlastníka Stavby do katastra nehnuteľností s tým, že splatnosť predmetnej faktúry sa dojednáva na 30 dní od jej vystavenia, a to formou uvedenou v bode 2.5.
- 5.6 V prípade, že by vklad vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena nebol povolený, alebo by vklad vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena nebol možný, sú zmluvné strany povinné hľadať také riešenie, ktoré svojím obsahom čo možno najviac naplní účel sledovaný zmluvou o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena do katastra nehnuteľností umožní. Do momentu vkladu vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena do katastra nehnuteľností alebo v prípade, že nikdy nedôjde k takémuto vkladu, a to z akýchkoľvek dôvodov, budú práva a povinnosti podľa zmluvy o zriadení vecného bremena platiť medzi zmluvnými stranami ako zmluvný záväzok bez vecnoprávneho charakteru. Zmluvné strany nebudú oprávnené ukončiť tento záväzkový vzťah výpoveďou.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nedôjde k uzavretiu zmluvy o zriadení vecného bremena do 31.12.2028, zmluvné strany sú oprávnené od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia v písomnej forme druhej zmluvnej strane. V prípade, ak budúci oprávnený z vecného bremena začal pred dátumom uvedeným v tomto bode uskutočňovať Stavbu, odstúpenie od tejto zmluvy nie je možné a lehota na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena sa predlžuje do 31.12.2030.
- 5.8 Ostatné podstatné náležitosti zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

**Článok VI.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 6.1 Táto zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení v nadväznosti na § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha č. 1 – situačný nákres inžinierskych sietí a koridoru vecných bremien.
- 6.2 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 6.3 Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, predmetná neplatnosť, neúčinnosť a/alebo nevykonateľnosť nemá vplyv na platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy; neplatnosťou, neúčinnosťou a/alebo nevykonateľnosťou dotknuté ustanovenie zmluvy sa nahradí takým zákonným platným, účinným a vykonateľným ustanovením, ktoré mu je z pohľadu účelu zmluvy a zamýšľanej vôle zmluvných strán, ako aj obsahu zmluvy, významovo najbližšie.
- 6.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6.5 Zmluvné strany sú povinné si navzájom poskytnúť súčinnosť za účelom dosiahnutia účelu tejto zmluvy, splnenia jej podmienok ako aj uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena.
- 6.6 Budúci oprávnený z vecného bremena môže postúpiť túto zmluvu o budúcej zmluve na tretiu stranu iba so súhlasom budúceho povinného z vecného bremena.
- 6.7 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením dvoch vyhotovení pre budúceho oprávneného z vecného bremena a dvoch vyhotovení pre budúceho povinného z vecného bremena.
- 6.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa .....

V Nitre, dňa .....

Za budúceho povinného  
z vecného bremena:

Za budúceho oprávneného  
z vecného bremena:

.....  
**MH Invest, s.r.o.**  
Ing. Adrián Jenčo, LL.M, MBA, konateľ

.....  
**PP Nitra – Sever, s.r.o.**  
Ondrej Ščurka, MSc, konateľ