

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

uzatvorená v zmysle ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej aj ako „ZBZ“, ak nie je uvedené inak, v príslušnom gramatickom tvare)

medzi zmluvnými stranami:

Obec Vojka nad Dunajom,
zastúpená Ing. Donaldom Állóm, starostom obce,
so sídlom 930 31 Vojka nad Dunajom 150,
IČO: 00305812,
DIČ: 2021139824
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.,
IBAN: SK74 0200 0000 0009 2242 3122
e-mail: obecvojka@gmail.com

pre účely nájomnej zmluvy: ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

pre účely zmluvy o budúcej zmluve: ak nie je uvedené inak, tak aj ako „Budúci povinný z vecného bremena“ v prísl. gramatickom tvare

na jednej strane

a

KOTVA PM, s.r.o.
so sídlom 930 31 Vojka nad Dunajom č.231
IČO: 56 643 381
Zapísaná do OR OS Trnava oddiel :Sro, vl.č.58 135/T
e-mailová adresa: peter.meli@yahoo.de
IBAN: SK66 0200 0000 0051 0603 3751
konajúca konateľom: Petrom Melicherom

pre účely Nájomnej zmluvy ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

a pre účely Zmluvy o budúcej zmluve ako „Budúci oprávnený z vecného bremena“ alebo „stavebník“ resp. „investor“ v príslušnom gramatickom tvare

na strane druhej

a DOHODA O RUČENÍ

uzatvorená medzi

Veriteľom: Obec Vojka nad Dunajom

zastúpená Ing. Donaldom Állóm, starostom obce,
so sídlom 930 31 Vojka nad Dunajom 150,
IČO: 00305812,
na jednej strane

(ďalej len „veriteľ“ v prísl. gramatickom tvare)

a

Ručiteľom: Petrom Melicherom, [redacted] 1966
trvale bytom [redacted] Vojka nad Dunajom 231
(ďalej len „ručiteľ“ v prísl. gramatickom tvare)

ČASŤ I. NÁJOMNÁ ZMLUVA

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1, zapísanej na liste vlastníctva (LV) č. 505, k. ú. Vojka nad Dunajom, a to pozemku parcely registra „C“, parc. č. 338 – záhrada o výmere 85 m².

1.2 Nájomca má v úmysle na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 338, zriadiť drobnú stavbu v podobe mobilného kontajnera. Stavba má byť realizovaná ako dočasná, na obdobie 10 rokov. Projektová dokumentácia bola vypracovaná Ing. arch. Michalom Tomašákom pod názvom „Modulová stavba – pekáreň, kaviareň – Kotva- PM“ pre účely ohlásenia stavby (ďalej len „Stavba“) vo februári 2026.

1.3 Nájomca vyhlasuje, že po uzatvorení tejto Zmluvy bude postupovať podľa platných stavebných predpisov a stavebnému úradu predloží kompletnú projektovú dokumentáciu vrátane stanoviska orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy za účelom posúdenia stavby, ak stavebný úrad neurčí, že je potrebné konanie o stavebnom zámere.

1.4 Nájomca berie na vedomie, že nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie 10 rokov, a zaväzuje sa túto skutočnosť deklarovať v dokladoch predkladaných v príslušných správnych konaniach.

1.5 Nájomca vyhlasuje, že adresa Stavby po pridelení súpisného čísla bude vedená v živnostenskom registri ako prevádzkareň na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, pričom tieto služby budú zahŕňať prevádzku malej pekárne a kaviarne.

1.6 Zámer prenájmu majetku obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa bol schválený Obecným zastupiteľstvom dňa 25. 03. 2026, uznesením č. 1/2006 – OZ bod 2. Zámer bol zverejnený nepretržite v období od 06.05.2026 do schválenie tejto zmluvy.

Čl. II. Predmet a účel nájmu

2.1 Predmetom nájomného vzťahu je pozemok registra „C“, parc. č. 338 – záhrada o výmere 85 m², v intraviláne obce (ďalej aj ako „Predmet nájmu“), zapísaný na LV č. 505 k.ú.Vojka nad Dunajom, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa v podiele 1/1.

2.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania vyššie uvedený pozemok za účelom umiestnenia dočasnej Stavby charakteru tzv. „gastro kontajnera“ a jej užívania počas trvania nájomného vzťahu na poskytovanie služieb malej pekárne a kaviarne.

2.3 Účelom nájomného pomeru je zároveň zabezpečiť pre Nájomcu tzv. **iné právo k pozemku**. Účelom prenájmu je zabezpečiť prípravu, realizáciu a užívanie Stavby a jej príslušenstva, ako aj umožniť prístup k Stavbe počas trvania nájomného vzťahu, a to ako k stavbe dočasného charakteru na obdobie **10 rokov**, za podmienky dodržiavania stavebných predpisov a všeobecne záväzných právnych predpisov a ustanovení tejto Zmluvy.

2.4 Z informatívnych dôvodov Nájomca predložil Prenajímateľovi predbežnú projektovú dokumentáciu vypracovanú Ing. Michalom Tomašákom z februára 2026, v ktorej je uvedená koordinácia situácia stavby a jej parametre. Táto dokumentácia tvorí prílohu tejto Zmluvy.

2.5 Túto Zmluvu Prenajímateľ uzatvára ako vlastník pozemku (v súvislosti so zabezpečením tzv. iného práva Nájomcu k pozemku), nie ako stavebný úrad.

2.6 Porušenie predpisov stavebného práva zo strany Nájomcu vrátane nerealizovanie Stavby alebo jej realizácia v rozpore so stavebnými predpismi zakladá pre Prenajímateľa okrem iného aj právo od tejto Zmluvy odstúpiť.

2.7 V prípade odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia (s účinkami ex nunc). Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody ani iné práva, ktoré odstúpením nezanikajú.

2.8 Nájomca vyhlasuje, že je so stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený a že Predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.

2.9 Zmluvné strany sa dohodli, že po realizácii Stavby a vyhotovení porealizačného geometrického plánu bude vyhotovený **Dodatok č.1 k tejto Zmluve**, ktorým sa vymedzí časť pozemku zastavaná Stavbou a jej prípadným príslušenstvom (terasa, prístupové komunikácie a pod.), ako aj výmera časti pozemku, ktorá bude takisto predmetom nájmu.

2.10. V prípade ak by sa Stavba zameraná podľa geometrického plánu by sčasti dotkla aj iný pozemok vo vlastníctve Prenajímateľa, v Dodatok č.1 bude vzatá zreteľ aj na túto skutočnosť a nájomný pomer by sa týkal aj tejto časti pozemku.

Čl. III. Doba nájmu

3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu určitú, a to na **10 (slovom: desať) rokov**. Doba nájmu začne plynúť **od 1.1.2027**, pokiaľ do tohto termínu dôjde zverejneniu Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, v opačnom prípade nájomný pomer

začne plynúť odo dňa účinnosti zmluvy. Nájomná zmluva zanikne uplynutím doby na ktorú bola dojednaná, t.j. dňom **1.1.2037**, pokiaľ k jej zániku nedôjde z iných dôvodov zakotvených v tejto Zmluve.

3.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

3.3 Počítanie času sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený vybavovať administratívne záležitosti spojené s preukázaním tzv. iného práva k pozemku odo dňa účinnosti zmluvy vrátane vydania príslušných povolení resp. rozhodnutí zo strany orgánu ochrany pôdy.

Čl. IV.

Nájomné, platobné podmienky, inflačná doložka a ďalšie dojednania

4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, so Zásadami hospodárenia s majetkom obce a uznesením obecného zastupiteľstva o schválení nájomnej zmluvy dohodli na výške nájomného (bez DPH) uvedenej v tomto článku Zmluvy.

4.2 Návrh Nájomnej zmluvy bol schválený z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom dňa 16.9.2026 pod číslom uznesenia: 4/2026.

4.3. Všeobecná hodnota nájomného za porovnateľný pozemok v intraviláne obce bola stanovená znaleckým posudkom Ing. Juraja Kőbőla č. posudku 51/2025 zo dňa 10.3.2025 v sume 6,205 EUR/m²/rok.

4.4. Nájomné za pozemok parc. č. 338 – záhrada o výmere 85 m² bolo dohodnuté vo výške 6,205 EUR/m²/rok, čo predstavuje ročné nájomné vo výške **527,42 EUR**, slovom: päťstodvadsaťsedem eur štyridsaťdva centov.

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že po vyhotovení porealizačného geometrického plánu na Stavbu bude nájomné upravené Dodatkom č.1 k tejto Zmluve tak, že:

- za časť pozemku zastavanú Stavbou a jej príslušenstvom (napr. terasa a pod.) bude nájomné vo výške **8,33 EUR/m²/rok**, čo zodpovedá nájomnému stanovenému v prípadoch, keď pozemok sa využíva na zabezpečenie tzv. iného práva k pozemku
- za ostatnú časť pozemku (pozemkov) dotknutou nájomom bude nájomné vo výške **6,205 EUR/m²/rok**, čo zodpovedá nájomnému stanoveného znaleckým posudkom Ing. Juraja Kőbőla č. znaleckého posudku č.51/2025 zo dňa 10.3.2025 vo veci určenia nájomného obdobného pozemku v intraviláne

4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne každoročne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia, a to v závislosti od miery inflácie. Nájomca toto zvýšenie (inflačnú doložku) akceptuje.

4.7 Prvé zvýšenie nájomného o mieru inflácie sa uplatní od 1. 1. 2028. V ďalších kalendárnych rokoch sa nájomné zvýši vždy o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „ŠÚ SR“), meranú indexom spotrebiteľských cien, a to vždy od 1. 1. príslušného roka.

4.8 Pre vylúčenie pochybností platí, že ak bude ukazovateľ miery inflácie nahradený iným obdobným ukazovateľom alebo ak jeho vyhlasovanie prevezme iná oprávnená inštitúcia, použije sa tento nový ukazovateľ.

4.8 V prípade negatívnej miery inflácie sa nájomné neznižuje.

4.9 Prenajímateľ má právo na alikvotnú časť ročného nájomného za kalendárny mesiac alebo jeho časť, pokiaľ Nájomné sa má určiť za kratšie časové obdobie (napr. v prípade zániku nájomného pomeru, uzatvorenia Dodatku k zmluve).

4.10 Ročné nájomné je dohodnuté bez DPH.

4.11 Nájomné za rok 2027 a za nasledujúce roky (vrátane inflačného navýšenia) je Nájomca povinný uhrádzať vopred na základe faktúr vystavených Prenajímateľom, pričom Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru za ročné nájomné už **k 31. marcu** príslušného kalendárneho roka.

4.12 Faktúry sú splatné do 15 dní odo dňa ich doručenia Nájomcovi. Faktúry môžu byť doručované aj elektronicky na e-mailovú adresu Nájomcu.

4.13 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné bezhotovostne na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

4.14 Nájomca sa zaväzuje podať daňové priznanie k dani z nehnuteľností vo vzťahu k Predmetu nájmu a riadne uhrádzať daň z pozemkov. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR, a to aj opakovane za každý rok porušenia povinnosti.

4.15 Zmluvné strany vyhlasujú, že dohodnuté nájomné považujú za obvyklé nájomné .

Čl. V.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

5.1 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 0,25 EUR za každý aj začatý deň omeškania. Právo Prenajímateľa na zákonné úroky z omeškania podľa príslušných právnych predpisov tým nie je dotknuté.

5.2 Ak Nájomca neodstráni porušenie svojich povinností nefinančnej povahy v lehote určenej v písomnej výzve Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR . Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa odstúpiť od zmluvy a právo na náhradu škody; zmluvnú pokutu možno uplatniť aj opakovane.

5.3 Na zmluvnú pokutu a úrok z omeškania vystaví Prenajímateľ faktúru, ktorá je splatná do 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.

5.4 Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej adresy, ako aj každú zmenu týkajúcu sa podstatných právnych skutočností, a to do 15 dní odo dňa vzniku zmeny.

5.5 Nájomný vzťah bude zapísaný do katastra nehnuteľností v súlade s príslušnými ustanoveniami katastrálneho zákona. Zmluvné strany súhlasia, že Táto Zmluva vrátane jej Dodatku č.1.k tejto Zmluve bude podkladom na vykonanie zápisu záznamom do listu vlastníctva. Návrh na zápis podá Prenajímateľ na náklady Nájomcu.

5.6 Návrh na vykonanie zápisu do katastra sa podá bez zbytočného odkladu po vyhotovení porealizačného geometrického plánu na Stavbu.

5.7 Všetky trovy a výdavky súvisiace s touto Zmluvou, so zápisom nájomného pomeru a iné výdavky súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce a schváleným zámerom prenájmu, znáša Nájomca. Nájomca sa zaväzuje uhradiť ich najneskôr ku dňu uzatvorenia Zmluvy.

Čl. VI.

Ukončenie (zánik) nájmu

6.1. Nájomný vzťah môže zaniknúť z nasledovných dôvodov:

1. Uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. Písomnou dohodou Zmluvných strán, ktorej súčasťou musí byť aj vysporiadanie práv a záväzkov.
3. Písomnou výpoveďou nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa s 2 mesačnou výpovednou dobou:
 - a) z dôvodu závažného porušenia povinností Nájomcu, pričom za závažné porušenie povinností sa považuje najmä porušenie všetkých platobných povinností zakotvených v tejto zmluve (napr. nezaplatenie splatného nájomného, dane z pozemkov, úhrad, ktoré má znášať Nájomca podľa Zásad hospodárenia sa majetkom obce
 - b) z dôvodu porušenia iných povinností pojatých do tejto zmluvy alebo vyplývajúcich z Občianskeho alebo Obchodného zákonníka, alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ak k ich náprave nedošlo ani na základe písomnej výzvy v primeranej lehote danej vo výzve.
 - c) ak je potrebné na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, s pozemkom nakladať inak.

Výpovedná doba začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede adresátovi.

4. Písomnou výpoveďou nájomnej zmluvy zo strany Nájomcu s dvojmesačnou výpovednou dobou, ak Prenajímateľ bráni Nájomcovi v riadnom užívaní pozemku tiež (pričom požiadavky obce ako stavebného úradu sa nepovažujú za zásah Prenajímateľa) ak ani písomná výzva v danej primeranej lehote nevedla k náprave.

Výpovedná doba začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede adresátovi.

5. Nájomný pomer zanikne aj odstránením Stavby, jej príslušenstiev, vypratáním pozemkov dňom ich zápisničného odovzdania a prevzatia.
6. Nájomný pomer zanikne aj dňom vyhlásenia konkurzu, alebo reštrukturalizácie na majetok Nájomcu, alebo konateľa Nájomcu alebo zamietnutím takýchto návrhov pre nedostatok majetku, osobným bankrotom konateľa a spoločníka(ov) Nájomcu, výmazom Nájomcu z obchodného registra, alebo zrušením spoločnosti, a to ipso fakto nastaním týchto právnych skutočností.
7. Nájomný pomer zanikne aj odstúpením od zmluvy v prípadoch uvedených v tejto Zmluve, alebo z dôvodov uvedených v Občianskom (v Obchodnom) zákonníku s účinkami ex nunc.
8. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy aj vtedy, ak Nájomca nezriadil na pozemku dočasnú stavbu ani do 1 roka odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia adresátovi (ex nunc).
9. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, aj vtedy ak:

a) Nájomca zmluvou o predaji podniku, alebo predaji časti podniku previedol svoj podnik alebo jeho časť na tretiu osobu.

b) vyhlásenia, alebo prehlásenia Nájomcu sa ukážu nepravdivé, alebo neúplné.

c) nedôjde riadne a včas k uzatvoreniu realizačnej zmluvy o odplatnom zriadení vecných bremien ohľadne inžinierskych sietí, najmä vodovodných kanalizačných prípojek resp. elektrickej prípojky NN, alebo ak odplata nebude realizovaná riadne a včas

d) ak z akéhokoľvek dôvodu zanikne ručenie ručiteľa za záväzky Nájomcu

e) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmení účel nájmu a stavbu bude prevádzkovať na poskytovania iných služieb než bolo deklarovaných v tejto zmluve

f) Prevedie stavbu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na tretiu osobu,

g) predmetnú stavbu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dá do podnájmu alebo obdobného pomeru vrátane výpožičky.

6.2 Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia Nájomcovi, s účinkami ex nunc.

6.3 Nájomca berie na vedomie, že počas celej doby trvania nájmu je povinný zabezpečiť tzv. iné právo k pozemku. V opačnom prípade t.j. v prípade zániku nájomného pomeru je Prenajímateľ oprávnený domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia a odstránenia Stavby, t.j. vypratania predmetného pozemku.

6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely určenia výšky bezdôvodného obohatenia po zániku Zmluvy sa za obvyklé nájomné považuje nájomné platné v čase zániku nájomného vzťahu.

Čl. VII. Doručovanie

7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti jednej zmluvnej strany (ďalej len „Odosielateľ“) budú doručované na adresu druhej zmluvnej strany (ďalej len „Adresát“), uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

7.2 V prípade doručovania písomností prostredníctvom pošty formou doporučenej zásielky alebo zásielky s doručenkou sa písomnosť považuje za doručенú Adresátovi aj v týchto prípadoch:

- a) ak Adresát odmietne zásielku prevziať, pričom za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia jej prevzatia,
- b) ak si Adresát zásielku neprevezme v odbernej lehote, pričom za deň doručenia sa považuje deň jej vrátenia Odosielateľovi,
- c) ak sa zásielka vráti Odosielateľovi ako nedoručiteľná, najmä z dôvodu, že ju nebolo možné doručiť na adresu uvedenú v Zmluve; za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky Odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa Adresát o jej obsahu nedozvedel.

7.3 Zásielky určené Nájomcovi je možné doručiť aj osobne do jeho vlastných rúk na adrese prevádzky, a to počas prevádzkovej doby. Odmietnutie prevzatia zásielky zakladá fikciu doručenia.

7.4 Faktúry na nájomné alebo iné peňažné plnenia (vrátane zmluvných pokút) môžu byť doručované aj elektronicky na e-mailovú adresu Nájomcu. Takto zaslaná faktúra sa považuje za doručенú nasledujúci pracovný deň po jej odoslaní.

Čl. VIII

Osobitné ustanovenia

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pri vzniku nájomného pomeru Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu protokolárne odovzdať Nájomcovi a nájomný vzťah vzniká za podmienok zakotvených v tejto zmluve. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu preberá v stave, v akom sa nachádza („ako stojí a leží“).

8.2. Nájomca sa ujíma držby a užívania predmetu nájmu od 1.1.2027.

8.3 Pri zániku nájomného vzťahu musí byť Predmet nájmu **protokolárne odovzdaný** a prevzatý; inak sa nájomný vzťah nepovažuje za riadne ukončený (Prenajímateľ má právo na Nájomné ,resp. na vydanie bezdôvodného obohatenia).

8.4 Nájomca je povinný zdržať sa akejkoľvek činnosti na Predmete nájmu, ktorá by obmedzovala Prenajímateľa pri užívaní susedných nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom nájmu.

8.5 Nájomca vyhlasuje, že Stavbu bude realizovať podľa projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) vypracovanej v súlade s platnými stavebnými predpismi a berie na vedomie, že vzhľadom na tú skutočnosť, že predmet nájmu má charakter poľnohospodárskeho pozemku (záhrada) zmysle zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy č.220/2004 Z.z. v platnom znení nájomca je povinný zabezpečiť od orgánu ochrany pôdy aj príslušné povolenia v zmysle ustanovení upravujúcich použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

8.6 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby realizáciou, užívaním, údržbou, opravami alebo rekonštrukciou Stavby nedošlo k zásahu do susedných pozemkov Prenajímateľa.

8.7 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy. Predmet nájmu môže byť užívaný výlučne na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

8.8 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi preukázateľnú škodu vzniknutú porušením Zmluvy alebo právnych predpisov, najmä predpisov na úseku ochrany životného prostredia, pôdy a vôd.

8.9 Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V opačnom prípade je povinný pozemok vypratať, najmä odstrániť Stavbu.

8.10 V prípade omeškania s vypratáním Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 EUR za každý aj začatý deň omeškania až do riadneho vypratania a protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

8.11 Nájomca vystupuje pri užívaní Predmetu nájmu ako samostatný právny subjekt vo vzťahu k orgánom verejnej správy a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov.

8.12 Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie povinností ochrany pred požiarmi na Predmete nájmu.

8.13 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na jeho činnosť, najmä predpisy v oblasti vodného hospodárstva, odpadového hospodárstva a ochrany životného prostredia a environmentálnych predpisov.

8.14 Zmeniť účel nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

8.15 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe, ani ho dať do podnájmu či inej formy užívania.

8.16 Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní, písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho identifikácie alebo adresy na doručovanie.

8.17 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly jeho stavu a spôsobu užívania.

8.18 Nájomca nemá nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho majetku v dôsledku požiaru, krádeže alebo živelnej udalosti. Zodpovednosť za ekologickú ujmu znáša Nájomca v plnom rozsahu.

8.19 Nájomca zabezpečí likvidáciu odpadu na vlastné náklady; jeho zhromažďovanie na Predmete nájmu alebo v jeho okolí nie je prípustné.

8.19 Nájomca berie na vedomie, že prevod vlastníctva k Stavbe nemá vplyv na trvanie nájomného vzťahu, keďže predmetom nájmu je pozemok. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený previesť Stavbu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť s účinkami ex nunc a žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200 EUR.

8.20 Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody a odstúpením od Zmluvy nie sú dotknuté práva na zmluvnú pokutu ani na náhradu škody.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

9.1 Právne vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou a týkajú sa nájomného vzťahu, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Ostatné záväzkové vzťahy (najmä sankcie, náhrada škody a premlčanie) sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

9.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, a že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

9.3 Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy môžu byť vykonané výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

9.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej prvom zverejnení v súlade s Občianskym zákonníkom v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

9.5 Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude zodpovedať účelu pôvodného ustanovenia.

9.6 Členenie Zmluvy a názvy jej článkov slúžia výlučne na orientačné účely a nie sú rozhodujúce pre výklad jej obsahu.

9.7 Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia so zverejnením Zmluvy a jej prípadných dodatkov v Centrálnom registri zmlúv v súlade s platnými právnymi predpismi.

9.8 Zmluvné strany súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu potrebnom na účely tejto Zmluvy v súlade s Nariadením (EÚ) 2016/679 (GDPR) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Spracúvanie sa vykonáva na právnom základe plnenia Zmluvy a zákonnej povinnosti. Prenajímateľ spracúva osobné údaje v súvislosti s uzatvorením, plnením a zverejnením tejto Zmluvy v súlade s GDPR a zákonom č. 18/2018 Z. z. Na webovom sídle obce sú zverejnené informácie o ochrane osobných údajov.

9.9 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. a § 47a Občianskeho zákonníka a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

9.10 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po jednom vyhotovení a dve (2) vyhotovenia sú určené pre príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.

ČASŤ DRUHÁ:

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

(ďalej v skratke aj ako „ZBZ“)

uzatvorená podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení Budúci povinný a budúci oprávnený sa ďalej spoločne označujú aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“

Článok X.

Úvodné ustanovenia a vymedzenie východísk ZBZ

10.1. Budúci povinný vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vojka nad Dunajom, zapísaných na:

- o liste vlastníctva č. 505, a to najmä:
 - parcela registra „C“ parc. č. 338 – záhrada o výmere 85 m²,
 - parcela registra „C“ parc. č. 337 – zastav.plocha a nádvorie o výmere 95 m²,
- o liste vlastníctva č. 926:
 - parcela registra „C“ parc.č. 360/6 – zastav.pl. a nádvorie o výmere 108 m²,

ako aj prípadne ďalších susedných pozemkov vo vlastníctve budúceho povinného, ktoré môžu byť dotknuté realizáciou inžinierskych sietí (ďalej len „budúce zaťažené pozemky“).

10.2. Budúci oprávnený vystupuje v postavení stavebníka a investora dočasnej modulovej stavby (tzv. gastrokontajnera), ktorá má byť realizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. arch. Michalom Tomašákom z februára 2026 (ďalej len „stavba“).

10.3. Účelom stavby je prevádzkovanie pekárne a malej kaviarne, pričom pre jej riadne užívanie je nevyhnutné zabezpečiť napojenie na verejnú vodovodnú sieť, kanalizačnú sieť a elektrickú nízkonapäťovú (NN) sústavu.

10.4. Za účelom napojenia stavby na inžinierske siete má budúci oprávnený záujem vybudovať a prevádzkovať vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku a elektrickú NN prípojku, a to aj cez budúce zaťažené pozemky.

10.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa projektovej dokumentácie majú byť predmetné inžinierske siete vedené aj cez časti budúcich zaťažených pozemkov vo vlastníctve budúceho povinného, a preto je nevyhnutné upraviť právne vzťahy k týmto pozemkom formou vecného bremena.

10.6. Zmluvné strany sa z tohto dôvodu dohodli uzatvoriť túto zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, na základe ktorej sa zaväzujú uzatvoriť v budúcnosti realizačnú zmluvu o zriadení vecného bremena za odplatu.

- 10.7. Predpokladaný rozsah zaťaženia budúcich zaťažených pozemkov bude spočívať v častiach pozemkov uvedených v bode 10.1 tohto článku, resp. ďalších susedných pozemkov pričom ich presné vymedzenie bude určené na základe porealizačného geometrického plánu.
- 10.8. Zmluvné strany berú na vedomie, že zámer uzatvoriť túto zmluvu bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva budúceho povinného zo dňa 25.03.2026, č. 1/2026 – OZ, bod 3. z dôvodu hodného osobitného zreteľa a Zámer bol zverejnený na webovom sídla obce nepretržite od 6.5.2026 do schválenia zmluvy.
- 10.9. Návrh tejto zmluvy bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 16.9.2026, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, číslo uznesenia 4/2026.
- 10.10. Budúci oprávnený berie na vedomie, že je povinný zabezpečiť všetky potrebné povolenia, stanoviská a vyjadrenia všetkých príslušných orgánov verejnej správy a správcov inžinierskych sietí potrebné na realizáciu stavby a inžinierskych sietí.
- 10.11. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s prípravou, uzatvorením a realizáciou tejto ZBZ, ako aj realizačnej zmluvy, znáša budúci oprávnený, resp. stavebník.

Článok XI.

Predmet zmluvy a budúce vecné bremeno

- 11.1. Predmetom tejto ZBZ je záväzok oboch zmluvných strán uzatvoriť v budúcnosti realizačnú zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „realizačná zmluva“), a to za podmienok dohodnutých v tejto ZBZ.
- 11.2. Budúci oprávnený sa zaväzuje riadne a včas vyzvať Budúceho povinného na uzatvorenie realizačnej zmluvy na zriadenie vecného bremena.
- 11.3. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje, že v realizačnej zmluve zriadi v prospech budúceho oprávneného(event. stavebníka) vecné bremeno za odplatu a na dobu neurčitú, spočívajúce v obmedzení vlastníckeho práva k budúcim zaťaženým pozemkom v rozsahu určenom podľa tejto ZBZ.
- 11.4. Účelom vecného bremena je zabezpečenie právneho titulu pre:
- uloženie a umiestnenie inžinierskych sietí, najmä vodovodnej, kanalizačnej a elektrickej NN prípojky k stavbe,
 - ich riadne užívanie a prevádzkovanie,
 - výkon práv súvisiacich s ich údržbou, kontrolou, opravami, rekonštrukciou, úpravami alebo odstránením.
- 11.5. Vecné bremeno bude spočívať najmä v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť najmä:
- uloženie inžinierskych sietí na zaťažených pozemkoch,
 - existenciu a prevádzku týchto inžinierskych sietí,
 - vstup a prechod osôb, ako aj vjazd a prejazd dopravných prostriedkov a technických zariadení cez zaťažené pozemky, a to za účelom vybudovania, užívania, kontroly, údržby, opráv, rekonštrukcie, zmien alebo odstránenia inžinierskych sietí.
- 11.6. Vecné bremeno sa bude vzťahovať aj na ochranné pásma inžinierskych sietí v rozsahu určenom príslušnými právnymi predpismi a presne vymedzenom v geometrickom pláne.
- 11.7. Vecné bremeno bude zriadené:
- buď ako vecné bremeno **in personam** v prospech konkrétnej oprávnenej osoby, ktorou bude budúci oprávnený z vecného bremena ,alebo správca príslušnej inžinierskej siete, alebo
 - ako vecné bremeno **in rem** v prospech oprávnenej nehnuteľnosti, ktorou môže byť

stavba, pričom právo voľby medzi uvedenými formami vecného bremena patrí budúcemu oprávnenému (stavebníkovi).

- 11.8. V prípade, ak dôjde k prevodu vlastníctva alebo správy inžinierskych sietí (prípojk týchto sietí) na tretie osoby, najmä na správcov verejných sietí, zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno bude zriadené v prospech týchto subjektov, a to v rozsahu zodpovedajúcom ich právam a povinnostiam.
- 11.9. Budúcimi zaťaženými pozemkami budú časti pozemkov uvedených v článku X. tejto ZBZ, ako aj prípadne ďalších pozemkov vo vlastníctve budúceho povinného, ktoré budú dotknuté realizáciou inžinierskych sietí, pričom ich presné vymedzenie bude určené v porealizačnom geometrickým plánom.

Článok XII.

Geometrický plán a vymedzenie rozsahu vecného bremena

- 12.1. Zmluvné strany sa dohodli, že presný rozsah vecného bremena, vrátane jeho trasy a výmery v m², bude určený na základe porealizačného geometrického plánu vyhotoveného po realizácii stavby a uložení inžinierskych sietí.
- 12.2. Geometrický plán bude vyhotovený na základe skutočného zamerania inžinierskych sietí v teréne a bude obsahovať:
- a) presné grafické znázornenie priebehu inžinierskych sietí,
 - b) vymedzenie rozsahu vecného bremena v m²,
 - c) vyznačenie ochranných pásiem inžinierskych sietí, pokiaľ sa tieto vzťahujú na zaťažené pozemky.
- 12.3. Budúci oprávnený sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady vyhotovenie geometrického plánu, ako aj jeho autorizačné a úradné overenie v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- 12.4. Budúci oprávnený je povinný bez zbytočného odkladu po vyhotovení geometrického plánu tento plán predložiť budúcemu povinnému a na jeho výzvu preukázať, že geometrický plán bol vyhotovený v súlade so skutočným stavom realizovaných inžinierskych sietí.
- 12.5. Zmluvné strany sa dohodli, že geometrický plán bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu realizačnej zmluvy a bude rozhodujúci pre určenie rozsahu vecného bremena a výpočtu odplaty za jeho zriadenie.
- 12.6. V prípade, ak sa v priebehu realizácie stavby preukáže potreba viesť inžinierske siete aj cez ďalšie pozemky vo vlastníctve budúceho povinného, zmluvné strany sa zaväzujú rokovať o rozšírení rozsahu vecného bremena a uzatvoriť dodatok k tejto ZBZ, alebo upraviť rozsah v realizačnej zmluve.
- 12.7. Ak budúci oprávnený nesplní povinnosť zabezpečiť a predložiť geometrický plán ani na základe písomnej výzvy budúceho povinného v primeranej lehote, považuje sa takéto konanie za porušenie tejto ZBZ, pričom tým nie je dotknutý nárok budúceho povinného na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto ZBZ ani na náhradu škody.
- 12.8. V prípade, ak budúci oprávnený nesplní povinnosť zabezpečiť vyhotovenie, autorizačné a úradné overenie a predloženie porealizačného geometrického plánu ani v primeranej lehote určenej písomnou výzvou budúceho povinného, alebo v primeranej lehote neuzatvorí realizačnú zmluvu o zriadení vecného bremena zaväzuje sa zaplatiť budúcemu povinnému zmluvnú pokutu vo výške **20 EUR (slovom: dvadsať eur) za každý aj začatý deň omeškania**, a to až do dňa riadneho predloženia autorizačne a úradne overeného geometrického plánu.

Článok XIII.

Odplata za zriadenie vecného bremena a platobné podmienky

- 13.1. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno, ktoré bude zriadené na základe realizačnej zmluvy, bude zriadené ako odplatné, pričom budúci oprávnený sa zaväzuje zaplatiť budúcu povinnému jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena. Výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená v súlade s článkom 13. odsek 1 Zásad hospodárenia s majetkom obce verejne prístupných na webovej adrese obce: <https://www.vojkanaddunajom.sk/uradna-tabula/ostatne/> a predstavuje sumu **15 EUR (slovom: pätnásť eur) za každý aj začatý meter štvorcový (m²)** rozsahu vecného bremena, pokiaľ v čase zriadenia vecného bremena nedôjde k úprave vyššie uvedených Zásad, resp. znaleckým posudkom nebude potrebné ustáliť vyššiu odplatu.
- 13.2. Celková výška odplaty bude určená na základe skutočného rozsahu vecného bremena, ktorý bude presne vymedzený porealizačným geometrickým plánom, pričom rozhodujúca je výmera zaťažených pozemkov v m² uvedená v tomto pláne.
- 13.3. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za zriadenie vecného bremena bude splatná bezhotovostným prevodom na bankový účet budúceho povinného uvedený v realizačnej zmluve, a to v nasledujúci pracovný deň po podpise realizačnej zmluvy. Podmienkou podania návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností bude úplná úhrada dohodnutej odplaty za zriadenie vecného bremena, ak sa zmluvné strany nedohodnú v realizačnej zmluve inak.
- 13.4. V prípade omeškania budúceho oprávneného s úhradou odplaty za zriadenie vecného bremena je budúci oprávnený povinný zaplatiť budúcu povinnému úrok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi, a to odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 13.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva o zriadení vecného bremena ako aj táto ZBZ podliehajú povinnému zverejneniu v zmysle príslušných právnych predpisov; zmluvné strany sa dohodli, že realizačná zmluva bude zverejnená bez zbytočného odkladu po úhrade odplaty za zriadenie vecného bremena.

Článok XIV.

Lehota a postup uzatvorenia realizačnej zmluvy o zriadení vecného bremena

- 14.1. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť realizačnú zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „realizačná zmluva“) v lehote do troch (3) mesiacov odo dňa, keď budú kumulatívne splnené všetky nasledovné podmienky:
- a) stavba bude riadne zrealizovaná v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a príslušnými rozhodnutiami stavebného úradu,
 - b) bude vyhotovený porealizačný geometrický plán, ktorý presne určí rozsah a trasu vecného bremena vrátane ochranných pásiem, pričom tento plán bude autorizačne a úradne overený.
- 14.2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že podmienky uvedené v odseku 1 tohto článku musia byť splnené najneskôr do dvanástich (12) mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto ZBZ, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na predĺžení tejto lehoty formou písomného dodatku k tejto ZBZ.
- 14.3. Budúci oprávnený sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po realizácii stavby písomne informovať budúceho povinného o dokončení stavby a zároveň mu predložiť všetky relevantné doklady preukazujúce túto skutočnosť, najmä dokumentáciu k realizácii stavby a vyhotovený geometrický plán.

- 14.4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená po splnení podmienok uvedených v bode 14.1. tohto článku písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie realizačnej zmluvy; doručením takejto výzvy vzniká druhej zmluvnej strane povinnosť uzatvoriť realizačnú zmluvu bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote podľa bodu 14.1. tohto článku.
- 14.5. V prípade, ak budúci oprávnený bez zbytočného odkladu po splnení podmienok uvedených v bode 14.1. tohto článku nevyzve budúceho povinného na uzatvorenie realizačnej zmluvy, budúci povinný má právo vyzvať budúceho oprávneného (stavebníka) na uzatvorenie realizačnej zmluvy sám.
- 14.6. V prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán bezdôvodne odmietne uzatvoriť realizačnú zmluvu napriek splneniu podmienok podľa tejto ZBZ, je druhá zmluvná strana oprávnená domáhať sa na príslušnom súde, aby bol prejav vôle tejto zmluvnej strany nahradený rozhodnutím súdu.
- 14.7. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť uzatvoriť realizačnú zmluvu trvá až do jej riadneho splnenia a nezaniká ani uplynutím lehôt uvedených v tomto článku, pokiaľ nedôjde k jej zániku spôsobom predpokladaným právnymi predpismi alebo touto ZBZ.
- 14.8. V prípade, ak budúci oprávnený napriek splneniu všetkých podmienok podľa tejto zmluvy a napriek písomnej výzve budúceho povinného v primeranej lehote určenej vo výzve neuzatvorí realizačnú zmluvu o zriadení vecného bremena, hoci došlo k realizácii stavby a k reálnemu zaťaženiu budúcich zaťažených pozemkov, zaväzuje sa zaplatiť budúceму povinnému zmluvnú pokutu vo výške 20 EUR (slovom: dvadsať eur) za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty uvedenej vo výzve až do dňa riadneho uzatvorenia realizačnej zmluvy.

Článok XV.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 15.1. Budúci oprávnený sa zaväzuje, že pri výkone práv zodpovedajúcich vecnému bremenu bude postupovať s odbornou starostlivosťou, v súlade s platnými právnymi predpismi, technickými normami a v úzkej súčinnosti s budúcim povinným z vecného bremena, ako aj s príslušnými správcami inžinierskych sietí.
- 15.2. Budúci oprávnený je povinný rešpektovať všetky podmienky, obmedzenia a povinnosti vyplývajúce zo stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov verejnej správy, správcov inžinierskych sietí, ako aj z právoplatných rozhodnutí príslušných správnych orgánov vydaných v súvislosti s realizáciou stavby a umiestnením inžinierskych sietí; porušenie týchto podmienok sa považuje za porušenie tejto ZBZ.
- 15.3. Budúci oprávnený sa zaväzuje, že po realizácii stavby uvedie ostatné budúce zaťažené pozemky a ich okolie do pôvodného stavu, resp. do stavu zodpovedajúceho ich riadnemu užívaniu, a to na vlastné náklady.
- 15.4. Budúci oprávnený sa zároveň zaväzuje, že po každom zásahu do zaťažených pozemkov v súvislosti s výkonom práv zodpovedajúcich vecnému bremenu (najmä pri opravách, údržbe, rekonštrukcii alebo odstraňovaní inžinierskych sietí) uvedie dotknuté pozemky a prípadné komunikácie bezodkladne do pôvodného a prevádzkyschopného stavu, a to na vlastné náklady.
- 15.5. Budúci oprávnený je povinný pri výkone práv z vecného bremena minimalizovať zásahy do vlastníckeho práva budúceho povinného a dbať na to, aby nevznikla škoda na majetku budúceho povinného alebo tretích osôb; v prípade vzniku škody je povinný túto škodu bezodkladne odstrániť alebo nahradiť v plnom rozsahu.
- 15.6. Budúci oprávnený má právo postúpiť práva vyplývajúce z tejto ZBZ na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom budúceho povinného; bez takéhoto súhlasu je

postúpenie neplatné. Budúci oprávnený sa zaväzuje zámer postúpenia práv vopred písomne oznámiť budúcemu povinnému.

- 15.7. V prípade platného postúpenia práv vstupuje nadobúdateľ týchto práv do právneho postavenia budúceho oprávneného v rozsahu postúpených práv a preberá aj zodpovedajúce povinnosti vyplývajúce z tejto ZBZ, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok XVI.

Nadobudnutie práv zodpovedajúcich vecnému bremenu a náklady

- 16.1. Zmluvné strany sa dohodli, že po uzatvorení realizačnej zmluvy o zriadení vecného bremena a po úplnej úhrade dohodnutej odplaty za zriadenie vecného bremena budúcim oprávneným, zabezpečí budúci povinný podanie návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, pokiaľ sa zmluvné strany v realizačnej zmluve nedohodnú inak.
- 16.2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že návrh na vklad bude podaný bez zbytočného odkladu po splnení podmienok uvedených v bode 16.1 tohto článku, pričom budúci oprávnený sa zaväzuje poskytnúť budúcemu povinnému všetku potrebnú súčinnosť nevyhnutnú na podanie návrhu na vklad, najmä dodať požadované podklady a podpísať potrebné dokumenty.
- 16.3. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu vznikajú v súlade s príslušnými právnymi predpismi až právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností.
- 16.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že až do právoplatného povolenia vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností ide o záväzkový právny vzťah, ktorý nezakladá vecnoprávne účinky.
- 16.5. Budúci oprávnený sa zaväzuje znášať a uhradiť všetky náklady spojené:
- a) s vyhotovením tejto ZBZ a realizačnej zmluvy o zriadení vecného bremena,
 - b) s vyhotovením porealizačného geometrického plánu vrátane jeho autorizačného a úradného overenia,
 - c) so správnymi poplatkami za podanie návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností,
 - d) s prípadnými notárskymi poplatkami,
 - e) s právnym zastúpením budúceho povinného advokátom, a to vrátane náhrady trov právneho zastúpenia vypočítaných podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení.
- 16.6. V prípade, ak dôjde k prerušeniu alebo zamietnutiu konania o povolení vkladu vecného bremena z dôvodov na strane budúceho oprávneného, zaväzuje sa budúci oprávnený bezodkladne odstrániť vytýkané nedostatky a uhradiť všetky s tým spojené náklady.

Článok XVII.

Osobitné dojednania a právny režim ZBZ

- 17.1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ich záväzkový právny vzťah založený touto ZBZ sa riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka o zmluve o budúcej zmluve podľa § 289 a nasl., pričom ustanovenia § 290 až § 292 Obchodného zákonníka sa použijú subsidiárne, t. j. len v rozsahu, v akom táto zmluva neobsahuje odlišnú úpravu.

- 17.2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na vylúčení aplikácie § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka, t. j. dohodli sa, že záväzok uzavrieť budúcu zmluvu nezaniká ani v prípade, ak sa okolnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali pri vzniku tohto záväzku, zmenia do takej miery, že nemožno od zaviazanej strany rozumne požadovať uzavretie zmluvy.
- 17.3. V prípade podstatnej zmeny okolností podľa odseku 2 tohto článku sa však zmluvné strany zaväzujú viesť rokovania smerujúce k dosiahnutiu dohody o primeranej úprave ich práv a povinností tak, aby bol zachovaný hospodársky účel sledovaný touto ZBZ.
- 17.4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky lehoty a doby vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto ZBZ, alebo súvisiace s uplatňovaním práv z tejto ZNZ majú charakter premlčacích lehôt, a nie lehôt prekluzívnych, pričom premlčacia lehota je štyri (4) roky. V tomto smere sa odchyľujú od lehôt a dôb upravených Obchodným zákonníkom v ust. § 292.
- 17.5. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok uzavrieť realizačnú zmluvu trvá až do jeho riadneho splnenia, pričom nezaniká ani z dôvodu nečinnosti niektorej zo zmluvných strán, pokiaľ nedôjde k jeho zániku spôsobom predpokladaným touto ZBZ.

Spoločné ustanovenia pre obe zmluvy

Článok XVIII.

- 18.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah podľa Článkov I. až X. tejto zmluvy je ekonomicky a funkčne viazaný na budúce zriadenie vecného bremena podľa Článkov XI. až XVII. tejto ZBZ, keďže predmet nájmu tvorí predpoklad realizácie stavby a inžinierskych sietí.
- 18.2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia týchto zmlúv je možné vykonať výlučne formou písomných, číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami
- 18.3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, ktoré majú byť doručované podľa tejto listiny, si budú doručovať:
- a) prostredníctvom poštovej prepravy ako zásielky do vlastných rúk, alebo
 - b) osobne oproti podpisu o prevzatí
- 18.4. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok upravujúce doručovanie písomností do vlastných rúk, vrátane fikcie doručenia.
- 18.5. Pre právne vzťahy výslovne neupravené týmito zmluvami (napr. zodpovednostné vzťahy a pod.) sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a pokiaľ ide o samotnú zmluvu o vecnom bremene subsidiárne platia ustanovenia Občianskeho zákonníka o vecných bremenách (§§ 151n a nasl. Obč. zák.)
- 18.6. Tieto zmluvy nadobúdajú platnosť dňom ich podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni ich zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle budúceho povinného, ak osobitný právny predpis neustanovuje inak.
- 18.7. Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie týchto Zmlúv (alebo ich časť) sú neplatné alebo neúčinné, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Zmlúv. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude zodpovedať účelu pôvodného ustanovenia.
- 18.8. Akékoľvek chyby v počítaní, alebo v písaní, alebo iné zrejme nesprávnosti nemajú za následok neplatnosť zmluvy ani neplatnosť dotknutého ustanovenia, ale chyby a zrejme nesprávnosti sa budú interpretovať v ich logickom význame. Na návrh hociktorej zmluvnej strany táto vada resp. nesprávnosť sa môže odstrániť aj písomným Dodatkom k zmluve podpísaným zmluvnými stranami.
- 18.9. Členenie Zmlúv a názvy ich článkov slúžia výlučne na orientačné účely a nie sú rozhodujúce pre výklad jej obsahu.

- 18.10. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia so zverejnením Zmlúv a ich prípadných dodatkov v Centrálnom registri zmlúv v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 18.11. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu potrebnom na účely týchto Zmlúv v súlade s Nariadením (EÚ) 2016/679 (GDPR) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Spracúvanie sa vykonáva na právnom základe plnenia Zmlúv a zákonnej povinnosti.
- 18.12. Zmluvné strany berú na vedomie, že tieto Zmluvy sú povinne zverejňovanými zmluvami podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. a § 47a Občianskeho zákonníka a nadobúdajú účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).
- 18.13. Obec Vojka nad Dunajom spracúva osobné údaje v súvislosti s uzatvorením, plnením a zverejnením tejto Zmlúv v súlade s GDPR a zákonom č. 18/2018 Z. z. Na webovom sídle obce sú zverejnené informácie o ochrane osobných údajov.
- 18.14. Táto Listina je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých obe zmluvné strany obdržia po 2 exemplároch.
- 18.15. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Listinu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, Listina bola uzavretá slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- 18.16. Úplne znenie Zásad hospodárenia s majetkom obce je verejne prístupné na webovej adrese: <https://www.vojkanaddunajom.sk/uradna-tabula/ostatne/>

Časť III. Dohoda o ručení

Ručiteľské vyhlásenie ručiteľa Petra Melichera

1. Peter Melicher nar. [REDAKOVANÉ] trvale bytom [REDAKOVANÉ] ako fyzická osoba (ďalej len „ručiteľ“) v zmysle § 546 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení týmto vyhlasuje, že ručí za riadne a včasné splnenie všetkých záväzkov spoločnosti KOTVA PM s.r.o. (Dlžníka) voči Obci Vojka nad Dunajom (Veriteľovi) zakotvených do Nájomnej zmluvy a do zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, a to za riadnu a včasnú úhradu:

- a) nájomného a jeho príslušenstva,
- b) zmluvných pokút
- c) úrokov z omeškania,
- d) odplát za zriadenie vecného bremena

2. Ručiteľ vyhlasuje, že toto ručiteľské vyhlásenie predkladá Veriteľovi (Obci Vojka nad Dunajom) ako fyzická osoba, nezávisle od svojej funkcie v spoločnosti Dlžníka, pričom tento záväzok nevzniká z titulu výkonu funkcie konateľa ani z iného postavenia v obchodnej spoločnosti.

3. Obec Vojka nad Dunajom je oprávnená vyzvať ručiteľa na splnenie finančných záväzkov obchodnej spoločnosti KOTVA PM s.r.o. ak táto spoločnosť nesplní svoje záväzky riadne a včas. Po márnom uplynutí primeranej dodatočnej lehoty poskytnutej spoločnosti KOTVA

PM s.r.o. na plnenie ručiteľ sa zaväzuje nesplnený finančný záväzok spoločnosti KOTVA PM, s.r.o. zaplatiť Obci Vojka nad Dunajom, a to do 7 dní po doručení výzvy Obce Vojka nad Dunajom.

4. Ručiteľ vyhlasuje, že obsah záväzkov spoločnosti pojatých do vyššie uvedených zmlúv dobre pozná a všetky zmluvné pokuty považuje za primerané, spravodlivé a zodpovedajúce zabezpečovaným povinnostiam, a to s prihliadnutím na význam a účel tejto zmluvy, ako aj na hodnotu zabezpečovaných záväzkov.

5. Ručiteľ vyhlasuje, že toto ručiteľské vyhlásenie dáva na základe svojej slobodnej a vážnej vôle bez tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

6. Prijatie ručiteľského vyhlásenie ručiteľa. Veriteľ- Obec Vojka nad Dunajom ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa prijíma a akceptuje.

Vo Vojke nad Dunajom dňa 26.10.2026

Za Obec Vojka nad Dunajom

ako Prenajímateľa, Budúceho povinného z vecného bremena a Veriteľa:

.....
Ing. Donald

Za KOTVA PM, s.r.o.

ako Nájomca a Budúci Oprávnený z vecného bremena (inveštor a stavebník)

.....
Peter Melicher- konateľ

Podpis ručiteľa:

Peter Melicher