

# Nájomná zmluva

a

## Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

(ďalej aj ako „zmluva“, resp. „táto zmluva“)

uzavretá podľa § 663 a 50a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:




### Prenajíateľ a budúci povinný z vecného bremena:

Názov: Obec Kostolná pri Dunaji  
Sídlo: Kostolná pri Dunaji 59, 903 01 Kostolná pri Dunaji  
Zastúpený: Ing. Igor Šillo, Starosta obce  
IČO: 00306037  
Bankové spojenie: VUB Senec  
IBAN: SK 33 0200 0000 0041 7153 2659  
DIČ: 2021006702

(ďalej aj ako „budúci povinný z vecného bremena“, resp. „prenajíateľ“)

a

### Nájomca a budúci oprávnený z vecného bremena:

1. Meno a priezvisko: **Erik Poór rod. Poór,**  
Dátum narodenia:   
Rodné číslo:   
Trvale bytom: 
2. Obchodné meno: **Roya Spain s.r.o.**  
Sídlo: SNP 504/61,903 01 Senec  
Zastúpený: Jozef Deszkás, Konateľ  
IČO: 53383061

(ďalej aj ako „budúci oprávnený z vecného bremena“, resp. **nájomca**)

(budúci povinný z vecného bremena, prenajíateľ a budúci oprávnený z vecného bremena, nájomca spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare)

## Článok I

### Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej **na liste vlastníctva č. 171** vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, ako pozemok registra „C“, parcelné č. 85, o výmere 313 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kostolná pri Dunaji, obec Kostolná pri Dunaji, okres Senec(ďalej ako „**zaťažený pozemok**“)
2. Budúci oprávnený z vecného bremena plánuje na budúcom zaťaženom pozemku pre účely stavby a užívania budúcich rodinných domov na parcelách zapísaných **na liste vlastníctva č.761** vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, ako pozemky registra „C“,

parcelné č. 86/1, o výmere 346 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parcelné č. 86/2, o výmere 566 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parcelné č. 86/3, o výmere 278 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parcelné č. 86/4, o výmere 155 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parcelné č. 86/5, o výmere 38 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parcelné č. 86/6, o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parcelné č. 87/1, o výmere 258 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,  
parcelné č. 87/2, o výmere 8 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha,  
nachádzajúce sa v katastrálnom území **Kostolná pri Dunaji**, obec Kostolná pri Dunaji, okres Senec,

a zapísaných **na liste vlastníctva č.571** vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, ako pozemky registra „C“;

parcelné č. 5/1, o výmere 456 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,

parcelné č. 5/2, o výmere 253 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,

parcelné č. 5/3, o výmere 200 m<sup>2</sup>, druh pozemku: : záhrada,

nachádzajúce sa v katastrálnom území **Malý Šúr**, obec Kostolná pri Dunaji, okres Senec,

- **uložiť inžinierske siete:** elektrické vedenie, verejný vodovod a kanalizácia, elektroinštalácia-obecný rozhlas a dátové pripojenie – príprava (ďalej ako „**inžinierske siete**“) a zriadiť vjazd a umožniť prejazd k týmto nehnuteľnostiam, (ďalej ako „**vjazd**“, alebo pozemok samostatne aj ako „**oprávnený pozemok**“); v zmysle projektovej dokumentácie :
  - Elektroinštalácia – 1 KV prípojka a verejné osvetlenie, vyhotovenej HI-TECH ELEKTRO s. r. o., január 2024, ktorej situačný výkres tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy,
  - Elektroinštalácia – obecný rozhlas, dátové pripojenie – príprava, vypracovanej Júliusom Čermákom, 01.2024, ktorej situačný výkres tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy,
  - Prípojka kanalizácie a vodovodu, vypracovanej Ing. Tatianou Antalíkovou, január 2024, ktorej situačný výkres tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy,
  - Príjazdová komunikácia k rodinným dvojdomom, vypracovanej Ing. Oľgou Hytychovou, 03/2025, ktorej situačný výkres tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy.
  - (ďalej len „**projektová dokumentácia**“).
3. Za účelom úpravy vzájomných práv a povinností zmluvných strán pre účely vydania stavebného povolenia k rodinným domom súvisiacich s uložením a údržbou inžinierskych sietí a zariadením a údržbou vjazdu a jeho užívania na zaťaženom pozemku a za účelom preukázania tzv. iného práva k pozemku pre stavebné konanie budúcim oprávneným z vecného bremena v zmysle ust. § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**stavebný zákon**“) sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy, ktorá je súčasne aj Zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena in rem. V tejto zmluve si zmluvné strany dohodli aj budúce základné zásady Zmluvy o zriadení vecného bremena k zaťaženému pozemku ako budúcemu zaťaženému pozemku a vzťah budúceho oprávneného z vecného bremena k budúcemu zaťaženému pozemku (nájom) počas doby jeho užívania počas účinnosti tejto zmluvy.

## **Článok II.** **Nájomná zmluva**

1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi zaťažený pozemok, a to pozemok registra „C“, parcelné č. 85 o výmere 313 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, pre účely zabezpečenia stavebného povolenia na vybudovanie a užívanie vjazdu cez budúci zaťažený pozemok ako i uloženie inžinierskych sietí do zeme v súlade so stavebnými povoleniami.
2. Nájom sa začína dňom začatia uskutočňovania, ktorejkoľvek z povolených stavebných prác na stavebných objektoch podľa projektovej dokumentácie a trvá do dňa zriadenia vecného bremena na budúci zaťažený pozemok, najneskôr sa však skončí uplynutím lehoty dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3. Nájomné je stanovené na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Kostolná pri Dunaji č. 89/2024 zo dňa 11. 12. 2024. Výška nájmu na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Kostolná pri Dunaji č. 89/2024 zo dňa 11. 12. 2024 je stanovená vo výške **3130 Euro/rok (slovom tritisícotridsať eur)**. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **260,83 EUR mesačne**. Nájomné uhradí nájomca najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného podľa tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle príslušného platného nariadenia vlády SR, prípadne iného všeobecne záväzného právneho predpisu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca splatné nájomné nezaplatí, a to aj napriek predchádzajúcej výzve prenajímateľa, s poskytnutím dodatočnej lehoty v trvaní 15 dní na úhradu splatného nájomného, zmluva zaniká s účinkami ex nunc, t. j. dňom uplynutia dodatočnej lehoty na zaplatenie nájomného.
4. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby „Príjazdová komunikácia k rodinným dvojdomom“ dokladom k budúcemu zaťaženému pozemku podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení resp. zákona č. 20/2025 Z. z. Stavebný zákon a v zmysle jeho vykonávacích predpisov, ako iné právo.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, ktorý sa prenajímateľ zaväzuje bezdôvodne neodoprieť, v prípade, ak si to bude stavebná technológia vyžadovať, v súvislosti so stavbou rodinných domov povolených na základe stavebného povolenia, v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas prerušiť prechod a prejazd cez zaťažený pozemok a následne ho na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť a v čo najkratšom možnom čase uviesť do pôvodného stavu.

### Článok III.

#### Zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene

1. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci povinný z vecného bremena zriadi za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve na budúcom zaťaženom pozemku registra „C“, parcelné č. 85 o výmere 313 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, (ďalej len „**zaťažený pozemok**“) overeným Okresným úradom, katastrálnym odborom odplatné vecné bremeno in rem v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena. Vecné bremeno bude zriadené najneskoršie ku dňu podania žiadosti o kolaudáciu stavby „Príjazdová komunikácia k rodinným dvojdomom“.
2. **Budúci povinný** z vecného bremena sa zaväzuje, že v lehote ďalej uvedenej v tejto zmluve zriadi na budúcom zaťaženom pozemku vecné bremeno spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena na budúcom zaťaženom pozemku:
  - strpieť umiestnenie inžinierskych sietí na zaťaženom pozemku v rozsahu zakreslenom na geometrickom pláne,
  - strpieť vstup a vjazd budúceho oprávneného z vecného bremena a ním poverených osôb na zaťažený pozemok za účelom opravy, užívania a údržby inžinierskych sietí, ako aj strpieť prejazd a prechod cez zaťažený pozemok za účelom údržby, užívania a opravy inžinierskych sietí, a to v nevyhnutnom rozsahu,
  - strpieť, vstup, prechod, vjazd a prejazd motorových a nemotorových vozidiel cez zaťažený pozemok.
3. **Budúci povinný** z vecného bremena bude mať naďalej právo vstupu na zaťažený pozemok a tiež právo zriadiť, resp. uložiť na zaťaženom pozemku do zeme inžinierske siete (napr. elektrické vedenie, kanalizáciu, plynové potrubie, vodovodné potrubie, telekomunikačné káble, chodník pre chodcov resp. cyklistov, optické siete a pod.), tak, aby nepoškodil inžinierske siete oprávneného z vecného bremena a neohrozil riadne užívanie inžinierskych sietí.
4. Budúci oprávnený z vecného bremena prehlasuje, že za účelom vymedzenia skutočného rozsahu vecného bremena v teréne, zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu na oddelenie pozemku na zriadenie vecného bremena (ďalej ako „**geometrický plán**“). Budúci

oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje odovzdať geometrický plán budúcemu povinnému z vecného bremena.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena uzavru najneskôr do 10 dní pred podaním návrhu na kolaudáciu.
6. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich doručenia zmluvnej strane (príjemcovi). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.
7. Zmluvné strany súhlasia, že zmluva o zriadení vecného bremena bude obsahovo vychádzať z podmienok uvedených v tejto zmluve, s prihliadnutím na prípadné zmeny právnych predpisov a iných skutočností, z ktorých bude vychádzať návrh budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, na obojstranne dohodnuté zmeny a tiež aj na zmeny, ktoré vyplývajú z dodatočných zmien a požiadaviek súvisiacich s umiestňovaním inžinierskych sietí a vjazdu. Budúci zaťažený pozemok a zmluvné strany budú v texte zmluvy o zriadení vecného bremena špecifikované v súlade so skutkovým a právnym stavom v čase jej uzatvorenia.
8. Návrh zmluvy o zriadení vecného bremena vypracuje budúci oprávnený z vecného bremena.
9. Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena bude stanovená na základe znaleckého posudku, ktorý bude vyhotovený k dátumu uzavretia zmluvy o zriadení vecného bremena. Znalecký posudok zabezpečí Budúci povinný z vecného bremena a jeho vypracovanie uhradí Budúci oprávnený z vecného bremena v lehote určenej budúcim povinným z vecného bremena. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom súčinnosť. Zmluvné strany sa zaväzujú pri uzatváraní zmluvy o zriadení vecného bremena dodržiavať všetky záväzky vyplývajúce im z tejto zmluvy, ako aj z právnych predpisov.

#### **Článok IV**

##### **Trvanie zmluvy o zriadení vecného bremena**

1. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvára na dobu určitú, a to do okamihu právoplatného povolenia na užívanie stavby v zmysle projektovej dokumentácie.

#### **Článok V**

##### **Náležitosti zmluvy o zriadení vecného bremena**

1. Správne poplatky na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
2. Na zánik vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Výška odplaty za zriadenie vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného bremena bude určená na základe znaleckého posudku. Odplata za zriadenie vecného bremena bude uhradená v lehote určenej budúcim povinným z vecného bremena. Vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí budúci povinný z vecného bremena a vypracovanie znaleckého posudku uhradí budúci oprávnený z vecného bremena.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva o zriadení vecného bremena bude obsahovať záväzok budúceho povinného z vecného bremena poskytnúť budúcemu oprávnenému z vecného bremena všetku súčinnosť a vykonať všetky a akékoľvek úkony nevyhnutne potrebné k tomu, aby príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, povolil vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností, najmä dodatkom upraviť zmluvu o zriadení vecného bremena alebo uzatvoriť novú zmluvu o zriadení vecného bremena a opätovne podať návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností pre prípad, ak by príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, prerušil alebo zastavil konanie o návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

#### **Článok VI**

##### **Vyhlasenia zmluvných strán**

1. Budúci oprávnený z vecného bremena vyhlasuje, že sa oboznámil s faktickým ako aj právnym stavom budúceho zaťaženého pozemku, tento mu je v celom rozsahu známy a v súlade s takým stavom budúceho zaťaženého pozemku má záujem nadobudnúť zmluvou o zriadení vecného bremena právo zodpovedajúce vecnému bremenu k budúceму zaťaženému pozemku, a to bez ďalších nárokov voči budúceму povinnému z vecného bremena, okrem nárokov uvedených v zmluve alebo nárokov, ktoré podľa povahy veci budúcim oprávneným z vecného bremena voči budúceму povinnému z vecného bremena prináležia.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje práva zodpovedajúce vecnému bremenu zriadenému podľa zmluvy o zriadení vecného bremena vykonávať tak, aby
  - a. neprímerane nezaťažoval výkonom týchto práv budúceho povinného z vecného bremena,
  - b. výkon týchto práv bol v súlade s dobrými mravmi.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje pri výkone práv a povinností z vecného bremena zriadeného podľa zmluvy o zriadení vecného bremena postupovať tak, aby na majetku budúceho povinného z vecného bremena bezdôvodne nevznikla škoda, v prípade vzniku takejto škody sa budúci oprávnený zaväzuje túto škodu bez zbytočného odkladu odstrániť. Budúci povinný z vecného bremena a prenajímateľ sa zaväzuje, že za účelom umožnenia riadneho a nerušeného vykonania stavby príjazdovej komunikácie ako aj výkonu práva z vecného bremena nájomcom a budúcim oprávneným z vecného bremena, neumožní nájom ani iné užívanie zaťaženého pozemku tretej osobe ani nezriadi v prospech tretej osoby vecné bremeno k zaťaženému pozemku počas trvania tejto zmluvy.

## **Článok VII Doručovanie**

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu určenú podľa bodu 2. tohto článku zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil nové miesto trvalého pobytu, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

## **Článok VIII Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy sa zaväzujú tieto spory vyriešiť vzájomnou dohodou.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k akémukoľvek pozemku uvedenému v čl. I bod 2. tejto zmluvy alebo k novovytvorenému pozemku z akéhokoľvek pozemku uvedenému v čl. I bod 2. tejto zmluvy z Budúceho oprávneného z vecného bremena, nájomcu na akúkoľvek tretiu osobu táto zmluva zaniká s účinkami ex tunc (od počiatku); pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa touto zmluvou rozumie nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho 4 vyhotovenia pre budúceho povinného z vecného bremena a 2 vyhotovenia pre budúceho oprávneného z vecného bremena.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 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.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Kostolnej pri Dunaji dňa \_\_. \_\_ 2025

Budúci povinný z vecného bremena:

Budúci oprávnený z vecného bremena:

.....  
Obec Kostolná pri Dunaji,  
V zastúpení:  
Ing. Igor Šillo, Starosta obce

.....  
Erik Poór  
.....  
Roya Spain s.r.o.  
V zastúpení:  
Jozef Deszkás, Konateľ