

2708/2026/DZ/KE/ZML

Nájomná zmluva a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby
uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. v spojení s § 50a, § 51 a § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka č.
40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

MEDZI

Názov: Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku Cirkevný zbor Vajkovce
so sídlom: Vajkovce 2, 044 43 Vajkovce, SR
IČO: 31 974 490
zapísané v: Register právnických osôb, ktoré odvodzujú právnu subjektivitu od právnej subjektivity cirkví a náboženských spoločností
Registrový úrad: Ministerstvo kultúry SR
Registračné číslo: 308/1991/09-0928
IBAN: [REDACTED]
štatutárny orgán: Ing. Rudolf Fazekáš,
Marián Hamari, [REDACTED]

(ďalej len „Prenajímateľ“ alebo „Budúci povinný z vecného bremena“)

a

Obchodné meno: SLOVAKIA STAVING s.r.o.
so sídlom: Rozvojová 2, 040 11 Košice - mestská časť Juh, SR
IČO: 44 144 989
zapísané v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice
v oddiele Sro, vo vložke č. 21813/V
štatutárny orgán: Miroslav Račko, [REDACTED]

(ďalej len „Nájomca“ alebo „Platiteľ“)

a

Obchodné meno: Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
so sídlom: Komenského 50, 042 48 Košice, SR
IČO: 36 570 460
zapísané v: Obchodnom registri Mestského súdu Košice
v oddiele Sa, vo vložke č. 1243/V
štatutárny orgán: JUDr. Eva Suchanová, zástupca na základe plnomocenstva

(ďalej len „Budúci oprávnený z vecného bremena“)

(Budúci povinný z vecného bremena, Platiteľ a Budúci oprávnený z vecného bremena spoločne ako „Zmluvné strany“ a každá z nich samostatne ako „Zmluvná strana“)

VZHĽADOM K TOMU, ŽE:

- A. Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľností identifikovaných nasledovne:

okres:	Košice - okolie
obec:	Vajkovce
katastrálne územie:	Vajkovce
spoluvlastnícky podiel:	1/1
list vlastníctva	133
Okresný úrad, katastrálny odbor:	Košice - okolie

parcelné číslo	parcela registra	druh pozemku	výmera v m ²
436/2	„C“	Orná pôda	4086
436/3	„C“	Orná pôda	609
437/4	„C“	Orná pôda	13433

(ďalej len „Nehnuteľnosti“).

PRETO:

uvážiac príslušné záväzky, vyhlásenia a záruky obsiahnuté v tejto Nájomnej zmluve a Zmluve o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena (ďalej len „Zmluva“) a zamýšľajúc byť právne viazaní touto Zmluvou, Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom

TAKTO:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ prenecháva do dočasného užívania Nájomcovi a Nájomca preberá do dočasného užívania časť Nehnuteľností uvedených v odseku bode A preambuly tejto Zmluvy v rozsahu podľa grafickej situácie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č. 1 (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.2 Celková výmera Predmetu nájmu na účely vytvorenia ochranného pásma a uloženia potrubia predstavuje 223,2 m².
- 1.3 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom realizácie stavby „Obytný súbor Beniakova Podhora“ v rozsahu stavebného objektu „SO 04 Rozšírenie verejnej kanalizácie“, konkrétne pre umiestnenie tlakového potrubia splaškovej kanalizácie podľa schválenej projektovej dokumentácie a jej ďalšieho prevádzkovania, údržby a opráv (ďalej len „Stavba“).
- 1.4 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že po realizácii Stavby nájomca zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu, ktorý bude podkladom pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v súlade s článkom 4. tejto Zmluvy. Geometrický plán, ktorý bude podkladom pre uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena sa môže vzťahovať výlučne

na tú časť Nehnuteľností, ktorá je vyznačená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, a to najviac v rozsahu 223,2 m².

2. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu počas výstavby je zohľadnené a vysporiadané v rámci jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena dohodnutej v článku 4. tejto zmluvy. Náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva je teda riešená komplexne formou odplaty za vecné bremeno.

3. PODMIENKY NÁJMU

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy.
- 3.2 Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu Predmetu nájmu a odstraňovať stavebný odpad z Predmetu nájmu.
- 3.3 Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na Predmete nájmu za účelom realizácie Stavby.
- 3.4 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v článku 1. ods. 1.3. tejto Zmluvy a v takomto stave ho preberá.
- 3.5 Ku dňu ukončenia nájmu podľa zmluvy dôjde k odovzdaniu a prevzatíu Predmetu nájmu.
- 3.6 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na predmet nájmu a výmeru záberu. Výmeru záberu nad rozsah 223,2 m² je možné navýšiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 3.7 Zmluva je pre Nájomcu, ktorý je investorom Stavby dokladom vzťahu k predmetu nájmu ako iné právo k pozemku podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov resp. podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v závislosti od účinnosti právneho predpisu vzťahujúceho sa na konanie pred stavebným úradom.
- 3.8 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.
- 3.9 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3.10 Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to odo dňa účinnosti tejto Zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností v zmysle článku 4. tejto Zmluvy (ďalej len „**Doba nájmu**“).

3.11 Nájom je možné ukončiť:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
- b) uplynutím dohodnutej doby nájmu;
- c) písomnou výpoveďou Nájomcu v prípade, ak Nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 mesiace,
- d) v prípade, ak Predmet nájmu prestane byť spôsobilý na dohodnutý účel podľa článku 1. odsek 1.3 tejto Zmluvy.

3.12 Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

4.1 Predmetom tejto Zmluvy je aj záväzok Budúceho povinného z vecného bremena uzavrieť s Budúcim oprávneným z vecného bremena na základe výzvy Platiteľa podľa odseku 4.7 tohto článku zmluvu o zriadení vecného bremena podľa odseku 4.2 tohto článku, predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena **in personam** k časti Nehnuteľností uvedenej v Prílohe č. 1 tejto zmluvy (v rozsahu stanovenom geometrickým plánom podľa bodu 1.4 tejto zmluvy) spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena:

- a) strpieť na časti Nehnuteľností vymedzenej v geometrickom pláne podľa bodu 1.4 tejto zmluvy výstavbu, uloženie, opravu, úpravu, rekonštrukciu, obnovu, údržbu a modernizáciu oprávnenej stavby;
- b) zdržať sa konania, ktoré by bránilo Budúcemu oprávnenému z vecného bremena vo výkone jeho práv vyplývajúcich z vecného bremena, a to za účelom prevádzkovania a údržby oprávnenej stavby;
- c) právo prechodu a prejazdu Budúceho oprávneného z vecného bremena a ním poverených osôb peši, vozidlami alebo mechanizmami na zaťažené nehnuteľnosti v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv, údržby, kontroly verejného vodovodu;
- d) nerealizovať na zaťažených nehnuteľnostiach stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác a iných činností, ktoré by obmedzovali Budúceho oprávneného z vecného bremena vo výkone práv zodpovedajúcim vecnému bremenu bez predchádzajúceho súhlasu Budúceho oprávneného z vecného bremena.

4.2 Vecné bremeno bude obmedzovať Budúceho povinného z vecného bremena ako vlastníka Zaťažených nehnuteľností v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena tak, že bude povinný:

- a) strpieť na časti Nehnuteľností vymedzenej v geometrickom pláne podľa bodu 1.4 tejto

- zmluvy výstavbu, uloženie, opravu, úpravu, rekonštrukciu, obnovu, údržbu a modernizáciu oprávnenej stavby;
- b) zdržať sa konania, ktoré by bránilo Budúcemu oprávnenému z vecného bremena vo výkone jeho práv vyplývajúcich z vecného bremena, a to za účelom prevádzkovania a údržby oprávnenej stavby;
 - c) právo prechodu a prejazdu Budúceho oprávneného z vecného bremena a ním poverených osôb peši, vozidlami alebo mechanizmami na zaťažené nehnuteľnosti v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv, údržby, kontroly verejného vodovodu;
 - d) nerealizovať na zaťažených nehnuteľnostiach stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác a iných činností, ktoré by obmedzovali Budúceho oprávneného z vecného bremena vo výkone práv zodpovedajúcim vecnému bremenu bez predchádzajúceho súhlasu Budúceho oprávneného z vecného bremena.

Vecnému bremenu bude zodpovedať právo Budúceho oprávneného z vecného bremena na výstavbu, uloženie, opravu, úpravu, rekonštrukciu, obnovu, údržbu a modernizáciu oprávnenej stavby na Zaťažených nehnuteľnostiach v rozsahu stanovenom geometrickým plánom a povinnosť Budúceho povinného z vecného bremena zdržať sa konania, ktoré by bránilo Budúcemu oprávnenému z vecného bremena vo výkone jeho práv vyplývajúcich z vecného bremena, a to za účelom prevádzkovania a údržby oprávnenej stavby (ďalej len „**Budúca zmluva o zriadení vecného bremena**“); presný rozsah vecného bremena bude určený geometrickým plánom. Povinný z vecného bremena je povinný uzatvoriť Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena len vtedy, ak rozsah vecného bremena určený Geometrickým plánom bude zodpovedať rozsahu vyznačenému v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, a to najviac v rozsahu 223,2 m².

- 4.3 Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je na základe dohody Zmluvných strán vo výške **5 000 EUR** (slovom: päťtisíc eur) (ďalej len „**Odplata**“).
- 4.4 Platiteľ sa zaväzuje uhradiť Odplatu Budúcemu povinnému z vecného bremena **v deň uzatvorenia tejto Zmluvy** formou bezhotovostného prevodu na bankový účet Budúceho povinného z vecného bremena uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.5 Vecné bremeno podľa Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa zriaďuje na dobu **neurčitú**.
- 4.6 Právo požadovať uzavretie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku 4. odseku 4.2 Zmluvy patrí výlučne Platiteľovi. Právo na uzavretie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa uplatňuje písomnou výzvou doručenou Budúcemu povinnému z vecného bremena a považuje sa za uplatnenú dňom jej doručenia podľa článku 6. tejto Zmluvy (ďalej len „**Výzva**“).
- 4.7 Platiteľ je oprávnený vyzvať Budúceho povinného z vecného bremena na uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena najskôr po vyhotovení a odsúhlasení geometrického plánu na zameranie rozsahu vecného bremena (porealizačné zameranie).

4.8 **Výzva a lehota na uzatvorenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.** Súčasťou výzvy je i znenie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. Pokiaľ Platiteľ vo výzve nenavrhuje nič iné a medzi Zmluvnými stranami nebude dohodnuté inak, je Budúci povinný z vecného bremena povinný uzavrieť Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena v lehote 7 dní odo dňa doručenia Výzvy pripojením svojho úradne osvedčeného podpisu na všetkých vyhotoveniach Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. Budúca zmluva o zriadení vecného bremena bude vyhotovená v príslušnom počte vyhotovení tak, že 1 vyhotovenie obdrží každá Zmluvná strana a 2 vyhotovenia budú určené pre potreby katastrálneho konania.

4.9 Potrebný počet vyhotovení Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena podľa odseku 4.9 tohto článku, opatrený svojim úradne osvedčeným podpisom, je Budúci povinný z vecného bremena povinný v zmysle odseku 4.9 tohto článku zaslať k rukám Platiteľa na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo odovzdať Platiteľovi osobne.

5. OSOBITNÉ USTANOVENIA

5.1 Súčinnosť Zmluvných strán.

5.1.1 Zmluvné strany sú povinné navzájom si poskytnúť všetku súčinnosť potrebnú pre dosiahnutie účelu sledovaného touto Zmluvou a Budúcou zmluvou o zriadení vecného bremena.

5.2 **Doplnenie ustanovení.** Zmluvné strany sa dohodli, že Budúca zmluva o zriadení vecného bremena bude obsahovo vychádzať z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve s prihliadnutím na prípadné zmeny príslušných právnych predpisov a skutočností, za ktorých bola táto Zmluva uzatvorená. Zaťažené nehnuteľnosti budú v texte Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena špecifikované v súlade so skutkovým a právnym stavom v čase jej uzatvorenia, ktorý bude daný najmä zápisom v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva. Ustanovenia Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, ktoré môžu podliehať zmene a ďalšie práva súvisiace s vecným bremenom podľa tejto Zmluvy, doplní Budúci oprávnený z vecného bremena do textu Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v súlade so skutkovým a právnym stavom v čase jej uzatvorenia.

5.3 Ak Budúci povinný z vecného bremena aj napriek vykonaniu potrebnej súčinnosti zo strany Platiteľa neuzavrie Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena podľa tejto Zmluvy, Platiteľ je oprávnený v súlade s ust. § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka podať návrh na príslušný súd, aby prejav vôle Budúceho povinného z vecného bremena nahradil súdnym rozhodnutím.

5.4 **Návrh na vklad.** Na základe dohody Zmluvných strán všetky náklady spojené s návrhom na vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu podľa Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena do katastra nehnuteľností znáša Platiteľ.

5.5 **Splnomocnenie.** Zmluvné strany Zmluvy spoločne a každý jednotlivito svojimi podpismi na tejto Zmluve splnomocňujú advokátsku kanceláriu:

Marják, Ferenci & Partners s.r.o.

so sídlom Tajovského 17, 040 01 Košice, Slovenská republika

IČO: 50 164 988

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, v oddiele Sro, vo vložke č. 38445/V

- a) ku všetkým úkonom, ktoré môžu byť v súvislosti s vkladom práva zodpovedajúceho vecnému bremenu podľa tejto Zmluvy potrebné, najmä na podávanie akýchkoľvek iných návrhov, opravných prostriedkov alebo akýchkoľvek iných podaní, vzdávanie sa podávania opravných prostriedkov, na prijímanie doručovaných zásielok, na opravu zrejmych nesprávností a vád Zmluvy a/alebo návrhu na vklad za Zmluvné strany, na uzavretie dodatku k Zmluve v súvislosti s opravou zrejmych nesprávností a vád Zmluvy a/alebo návrhu na vklad, a osobitne
- b) k podpisu návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a k podpisu Oznámenia o zamýšľanom návrhu na vklad za Zmluvné strany.

6. DORUČOVANIE

- 6.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**Oznámenia**“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo e-mailom. Ak bolo Oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Ak bolo Oznámenie zasielané faxom alebo e-mailom v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 6.2 Písomná forma Oznámenia je dodržaná v prípade, ak je Oznámenie zaslané na e-mailovú adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo písomne oznámenú druhej Zmluvnej strane.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 **Doba trvania Zmluvy.** Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **36 mesiacov** odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 7.2 **Zánik Zmluvy.** V prípade, že po dobu trvania tejto Zmluvy podľa odseku 7.1 tohto článku Platiteľ nevyzve Budúceho povinného z vecného bremena na uzavretie Budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena, táto Zmluva bez ďalšieho zaniká. V prípade zániku tejto zmluvy z dôvodu podľa tohto bodu zmluvy povinný z vecného bremena nemá povinnosť vrátiť Platiteľovi odplatu prijatú podľa bodu 4.4. tejto zmluvy, a to s poukazom na bod 2.1. tejto zmluvy.
- 7.3 **Prechod práv a povinností.** Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 7.4 **Rozhodné právo.** Táto Zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihladnutia ku kolíznym normám. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

- 7.5 **Právomoc súdov.** Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto Zmluvy.
- 7.6 **Písomná dohoda.** Táto Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba písomnou dohodou Zmluvných strán vo forme chronologicky číslovaných dodatkov.
- 7.7 **Oddeliteľnosť.** Ak by ktoréhoľvek ustanovenie tejto Zmluvy bolo považované súdom alebo správnym orgánom za úplne alebo čiastočne neplatné, odporovateľné, nevymožiteľné alebo nerozumné, bude v rozsahu tejto neplatnosti, odporovateľnosti, nevymožiteľnosti alebo nerozumnosti považované za oddeliteľné a ostávajúce ustanovenia Zmluvy a zostávajúca časť tohto ustanovenia si zachová platnosť a plnú účinnosť.
- 7.8 **Úplná dohoda.** Táto Zmluva tvorí úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody súvisiace s predmetom tejto Zmluvy a žiadna zo Zmluvných strán sa nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto Zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 7.9 **Rovnopisy.** Táto Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, po 1 pre každú Zmluvnú stranu.
- 7.10 **Prílohy.** Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvorí Príloha č. 1 – grafická situácia vymedzujúca Predmet nájmu a rozsah vecného bremena.
- 7.11 **Účinnosť.** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Zmluva je podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť kalendárnym dňom nasledujúcim po kalendárnom dni jej prvého zverejnenia.
- 7.12 **Spoločné vyhlásenia.** Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že Zmluvu neuzavreli ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah Zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

**Táto Zmluva pokračuje na ďalšej strane miestom podpisu, dátumom podpisu a podpismi
Zmluvných strán**

Košice, dňa 25.8.2026

Košice, dňa - 9. SEP. 2026

Budúci povinný z vecného bremena:

Budúci oprávnený z vecného bremena:

[Redacted text block]

Košice, dňa 25.8.2026

Košice,

25-08-2026

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Príloha č. 1

