

# Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286501401300/0099

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. a § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.  
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“) medzi nasledujúcimi stranami:

## Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. - primátor hlavného mesta SR Bratislavy  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
Číslo účtu: 25827813/7500  
IČO: 603 481  
DIČ: nie je platcom DPH

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

**a**

## Panorama byty, s.r.o.

Sídlo: Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava  
Zastúpená: Ing. Ľuboš Kaštan, konateľ  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IČO: 46 627 596  
DIČ: 2023528276  
IČ DPH: SK SK2023528276

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 81134/B

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

(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“ v príslušnom tvare)

## Článok I Úvodné ustanovenia

1. Dňa 05.03.2007 Mestská časť Bratislava – Staré Mesto vydala pod evidenčným číslom U-2006/23596/2334-UR/07-Kš pre spoločnosť Pribinova 25, spol. s.r.o., Lamačská 3, 841 04 Bratislava, územné rozhodnutie, ktorým bola umiestnená stavba 1002 „Polyfunkčný súbor J&T CENTER, Bratislava- Panorama City“ so stavebnými objektami: SO 200 dažďová kanalizácia a SO 210 rozvod požiarnej vody. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.04.2007.
2. Dňa 14.02.2008 Mestská časť Bratislava – Staré Mesto vydala pod evidenčným číslom SU-2007/29863/08-1055/8873-ZMUR/Kš rozhodnutie o umiestnení stavby 1062, ktorým zmenila rozhodnutie o umiestnení stavby č. 1002 v časti týkajúceho sa stavebného objektu SO 200 dažďová kanalizácia. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 13.03.2008.
3. Dňa 11.11.2011 Mestská časť Bratislava – Staré Mesto vydala pod evidenčným číslom 1387/47989/2011/STA/Klo-ZMUR pre spoločnosť Menolli, s.r.o., Dúbravská cesta 4, 841 04 Bratislava, rozhodnutie o umiestnení stavby 1226 „Polyfunkčný súbor Panorama City Bratislava“, ktorým zmenila rozhodnutie o umiestnení stavby 1002 v znení rozhodnutia o umiestnení stavby 1062. Rozhodnutím o umiestnení stavby 1226 boli umiestnené aj stavebné objekty SO 200 – Dažďová kanalizácia DN 500, SO -206 Areálová kanalizácia DN 300, SO 210

– Rozvod požiarnej vody SO 223- Prípojka STL plynovodu pre SO 103. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 16.12.2011.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena sa stal právnym nástupcom spoločnosti Menolli, s.r.o. na základe Zmluvy o postúpení práv a povinností vyplývajúcich z územného rozhodnutia a Sublicenčnej zmluvy zo dňa 29.01.2013 a Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 01.06.2012.
5. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľností vedených v katastrálnom území Staré Mesto ako:
  - a) parc.č. 9143/5- zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 188 m<sup>2</sup>
  - b) parc.č. 9143/6- zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 359 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. 10
  - c) parc.č. 21793/1 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 4 380 m<sup>2</sup>
  - d) parc.č. 21793/2 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 43 m<sup>2</sup>
  - e) parc.č. 21793/3 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 35 m<sup>2</sup>
  - f) parc.č. 21793/4 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 74 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. 1656,
  - g) parc.č. 21795/2 - ostatné plochy vo výmere 7 446 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. 8228,(ďalej aj ako „nehnutelnosti“ v príslušnom tvare).
6. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý požiadal o vypracovanie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre účely stavebného konania podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zabezpečenie vecného bremena pre stavebné objekty SO 200 Dažďová kanalizácia, SO 206 Areálová kanalizácia DN 300, SO 210 Rozvod požiarnej vody a SO 223 Prípojka STL plynovodu pre SO 103, ktoré sú súčasťou stavby „Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY, Bratislava“ medzi ulicami Čulenova-Landererova - Pribinova, (ďalej len „prípojky inžinierskych sietí“ v príslušnom tvare).

## **Článok II Predmet zmluvy**

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy v budúcnosti uzavrú Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

## **Článok III Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po vybudovaní prípojok inžinierskych sietí a ich geodetickom zameraní, najneskôr však do 15 dní pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na prípojky inžinierskych sietí, uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve:
  - 1.1. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnostiach uvedených v článku I ods. 5 tejto zmluvy vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť na časti nehnuteľností
    - a) zriadenie a uloženie prípojok inžinierskych sietí
    - b) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí, ktoré budú vymedzené geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po ich vybudovaní a v rozsahu pozemkov parc.č. 9143/5, 9143/6, 21793/1, 21793/2, 21793/3, 21793/4 a 21795/2

tak, ako je vyznačené v kópii katastrálnej mapy. Kópia katastrálnej mapy je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 1.2. Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí sa vzťahuje na nevyhnutné časti predmetných nehnuteľností.
  - 1.3. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k stavbe „Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY, Bratislava“ a k pozemkom, na ktorých bude táto stavba postavená, vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena, t.j. bude pôsobiť in rem. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu nebude možné previesť na tretiu osobu inak než spolu s prevodom vlastníckeho práva k predmetnej stavbe a pozemkom.
  - 1.4. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľností zaťažených vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s príslušným geometrickým plánom podľa ods. 5 tohto článku.
  - 1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom.
  - 1.6. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
  - 1.7. Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena.
  - 1.8. Na zánik vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare). Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od Zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zaniknú prípojky inžinierskych sietí, alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda, alebo ak budúci povinný z vecného bremena bude predmet zmluvy potrebovať na plnenie samosprávnych funkcií.
2. Predbežnú odplatu za vecné bremeno vo výške **17 962,- €** (slovom sedemnásttisícdeväťstošesťdesiatdva eur) sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena, vedený v Československej obchodnej banke, a.s., číslo účtu: 25827813/7500, variabilný symbol: 2865014013.
  3. Konečná výška jednorazovej odplaty za vecné bremeno bude určená na základe znaleckého posudku podľa ods. 1 bod 1.5. tohto článku po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena a bude uvedená v Zmluve o zriadení vecného bremena. Budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzujú medzi sebou uhradiť prípadný zistený rozdiel medzi konečnou výškou jednorazovej odplaty za vecné bremeno vyplývajúcou zo znaleckého posudku a predbežnou jednorazovou odplatom za vecné bremeno špecifikovanou v ods. 2 tohto článku zmluvy v lehote stanovenej v Zmluve o zriadení vecného bremena.
  4. V prípade oneskorenej platby sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté ustanovenia § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka a budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať popri plnení aj úroky z omeškania,

ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplacením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a najneskôr však do 30 dní pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na prípojky inžinierskych sietí budúcemu povinnému z vecného bremena predloží osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného vecného bremena, znalecký posudok podľa ods. 1 bod 1.5. tohto článku a výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ak budúci oprávnený z vecného bremena nesplní ktorúkoľvek z povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku v určenom termíne, budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zaplatiť budúcemu povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania.
6. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskom Magistátu hlavného mesta SR Bratislavy z hľadiska záujmov cestného hospodárstva, problematiky cestného správneho orgánu a organizácie dopravy na stavbu „Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY, Bratislava – I. etapa“ evidovaným pod č.MAGS/ODP/48091/12-356187/Há-297 zo dňa 18.09.2012, ktoré je uvedené v prílohe č. 2 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Požiadavky uvedené v stanovisku sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje dodržať.
7. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje pred realizáciou prípojok inžinierskych sietí vo vozovke alebo v chodníku ulíc Landererova, Čulenova a Pribinova, ktoré sú zaradené ako miestne komunikácie II. triedy, (okrem prípojky SO 210 Rozvod požiarnej vody I. etapa), požiadať primátora hlavného mesta SR Bratislavy o povolenie na zvláštne užívanie (rozkopávku).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena bezprostredne, najneskôr však v lehote 30 kalendárnych dní po uložení a vykonaní technických skúšok prípojok inžinierskych sietí potrebných pre vydanie kolaudačného rozhodnutia na ne, uvedie povrch nehnuteľností do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinností zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena, je budúci povinný z vecného bremena oprávnený uviesť povrch nehnuteľností do pôvodného stavu na náklady a riziko budúceho oprávneného z vecného bremena. Za nesplnenie povinností uvedených v prvej alebo v druhej vete tohto odseku, má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúceho oprávneného z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 17,- € za každý deň omeškania a to až do času, kedy k splneniu týchto povinností pristúpi budúci povinný z vecného bremena podľa tohto odseku. Budúci oprávnený z vecného bremena sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe budúceho povinného z vecného bremena zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezbavuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena škodu spôsobenú nemožnosťou užívať povrch nehnuteľností. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
7. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu (zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena. Za nesplnenie tejto povinnosti má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúceho oprávneného z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 70,- €. Budúci oprávnený z vecného bremena sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe budúcim povinným z vecného bremena zaslanej faktúry.
8. V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať od budúceho oprávneného z vecného bremena náhradu škody spojenú s porušením povinností budúceho oprávneného z vecného bremena, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

#### **Článok IV Doručovanie**

1. Písomnosti si zmluvné strany budú doručovať osobne alebo poštou. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, budú miestom doručovania zmluvných strán nasledovné adresy:
  - a) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava,
  - b) Panorama byty, s.r.o., Dvořákovo nábr. 10, 811 02 Bratislava
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť druhej zmluvnej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenia podľa tejto zmluvy považujú za doručené na adresu uvedenú v odseku 1 tohto článku, resp. na adresu posledne písomne oznámenú zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť jednej zmluvnej strany podľa odseku 1 tohto článku doručená podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk druhej zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou zmluvnej strane ako písomnosť neprevzatá druhou zmluvnou stranou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že druhá zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

#### **Článok V Ukončenie zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - a) uzatvorením Zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku III tejto zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán a to ku dňu určenému v dohode,
  - c) odstúpením od zmluvy budúceho povinného z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 2. tejto zmluvy,
  - d) odstúpením od zmluvy budúceho oprávneného z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena nezíska povolenie v stavebnom konaní na realizáciu prípojok inžinierskych sietí do 1 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa ods. 1 písm. d) tohto článku, budúci povinný z vecného bremena vráti celú vyplatenú predbežnú odplatu budúcemu oprávnenému z vecného bremena na účet budúceho oprávneného z vecného bremena uvedeného v odstúpení od zmluvy.

#### **Článok VI 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 bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 4 vyhotovenia pre budúceho povinného z vecného bremena, 2 vyhotovenia pre budúceho oprávneného z vecného bremena.
4. 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.
5. 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, porozumeli mu a nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - a) Príloha č. 1 Kópia katastrálnej mapy
  - b) Príloha č. 2 Stanovisko Magistátu hlavného mesta SR Bratislavy č.MAGS/ODP/48091/12-356187/Há-297 zo dňa 18.09.2012

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

**Budúci povinný z vecného bremena:**

**Budúci oprávnený z vecného bremena:**

.....  
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. v.r.  
primátor hlavného mesta SR  
Bratislavy

.....  
Ing. Ľuboš Kaštan v.r.  
konateľ  
Panorama byty, s.r.o.