

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 286505362400/0099**

uzatvorená podľa § 50a a nasl. v spojení s § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Budúci povinný z vecného bremena:

Názov: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca
oddelenia majetkových vzťahov, na základe Podpisového poriadku
hlavného mesta SR Bratislavy účinného v čase podpisu tejto zmluvy
IČO: 00603481
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.
IBAN: SK5875000000000025828453
Variabilný symbol: 2865053624
(ďalej len „**budúci povinný z vecného bremena**“)

a

Budúci oprávnený z vecného bremena:

Názov: VYDRICA DEVELOPMENT, a.s.
Sídlo: Legionárska 10, 811 07 Bratislava
Zastúpená: Ing. Dušan Peško - podpredseda predstavenstva
Mgr. Lukáš Dlugoš - Člen predstavenstva A
IČO: 51733064
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel:
Sa, vložka číslo: 6797/B
(ďalej len „**budúci oprávnený z vecného bremena**“)

(ďalej len budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena spoločne
len „**zmluvné strany**“ jednotlivito len „**zmluvná strana**“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, obci Bratislava-Staré Mesto, okres Bratislava I, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 535/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 11514 m², zapísaný na LV č. 1656 (ďalej len „**Budúci zaťažený pozemok**“).
2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti Budúceho zaťaženého pozemku vyznačený rozsah vecného bremena práva presahu stavby – SO - V12 Mestský blok, ktorý bude v budúcnosti postavený na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21438/8, LV č. 7560 (ďalej aj len „**stavba**“). V súlade s touto snímkou z katastrálnej mapy zasahuje vecné bremeno do Budúceho zaťaženého pozemku v k. ú. Staré Mesto spolu vo výmere cca 73 m², a to v približných záberoch uvedených v čl. I ods. 5. Snímka z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21438/8 – ostatná plocha vo výmere 727 m², LV č. 7560 (ďalej aj len „**Budúci oprávnený pozemok**“).

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý požiadal o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ako budúci oprávnený z vecného bremena pre zabezpečenie majetkovo-právneho vzťahu – vecného bremena týkajúceho sa práva presahu stavby.
5. Budúci oprávnený z vecného bremena má záujem v budúcnosti uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena, spočívajúcu v povinnosti každodobého vlastníka Budúceho zaťaženého pozemku strpieť presah stavby, na časti Budúceho povinného pozemku v rozsahu cca 73 m², tak ako je to zakreslené v grafickej prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, na základe ktorej bude následne vypracovaný porealizačný geometrický plán znázorňujúci skutočný rozsah zriaďovaného vecného bremena.
6. S prihliadnutím na skutočnosti uvedené v tomto článku sa zmluvné strany na základe predchádzajúcich rokovaní a predloženej žiadosti budúceho oprávneného z vecného bremena vzájomne dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Zriadenie vecného bremena nepodlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy podľa čl. 80. ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy uzavrú Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti, ako aj časový rámec jej uzatvorenia sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

Čl. III

Podmienky uzatvorenia a náležitosti zmluvy

1. Budúci oprávnený z vecného bremena sa týmto zaväzuje bezprostredne po vybudovaní stavby a jej geodetickom zameraní uzatvoriť k Budúcemu zaťaženému pozemku s obsahom uvedeným v článku I tejto zmluvy s budúcim povinným z vecného bremena zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „**Budúca zmluva**“) na základe písomnej výzvy budúceho oprávneného z vecného bremena doručenej budúcemu povinnému z vecného bremena v zmysle ods. 2 tohto článku zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2029 za podmienky, že v čase podpisu Budúcej zmluvy bude Budúci oprávnený pozemok vo výlučnom vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na časti Budúceho povinného pozemku v rozsahu vyznačenom v priloženej snímke z katastrálnej mapy, a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 16.02.2024, stanoviskom referátu technickej infraštruktúry zo dňa 21.11.2023, súborným stanoviskom za oblasť dopravy zo dňa 24.06.2024, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 20.11.2024, stanovisko oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 07.12.2023, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 14.12.2023 – sekcia digitalizácie, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 21.11.2023, stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 14.11.2023, stanoviskom oddelenia miestnych daní a poplatkov zo dňa 16.11.2023. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
4. Budúci oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že sa v lokalite Budúceho povinného pozemku nachádzajú zariadenia VO, ktorých bezpečná prevádzka nemôže byť presahom stavby obmedzená.
5. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k Budúcemu oprávnenému pozemku, teda bude pôsobiť *in rem*.

6. Budúca zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú s tým, že výmera časti Budúceho zaťaženého pozemku zaťaženého vecným bremenom bude určená v Budúcej zmluve podľa predloženého geometrického plánu podľa Čl. I ods. 5 tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej výška bude určená na základe interného predpisu hlavného mesta SR Bratislavy, a to Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien. V prípade, že by v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena uvedená smernica nebola platná a účinná, bude výška riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena určená na základe znaleckého posudku, ktorý objedná hlavné mesto SR Bratislava v súlade s jeho internými predpismi.
8. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien (ďalej len „**smernica**“) predstavujúcu cca 73 m² x 75,00 Eur, t.j. **sumu celkom 1642,50 Eur** (slovom tisícšesťstoštyridsaťdva eur päťdesiat eurocentov), sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť do 30 dní od obojstranného podpisu tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ČSOB, a.s. **IBAN SK587500000000025828453, variabilný symbol č. 2865053624**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou.
9. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou podľa tejto zmluvy a Budúcou zmluvou určenou podľa smernice S14, príp. znaleckého posudku bol
 - rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 8 tejto zmluvy
 - vzniknutý rozdiel nebude budúcu oprávnenému z vecného bremena vrátený a tvorí súčasť riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena,
 - vyšší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 8 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcu oprávnenému z vecného bremena vrátený, a to v lehote 15 dní odo dňa uzatvorenia Budúcej zmluvy.
10. V prípade oneskoreného plnenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena, prípadne konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena, sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% p.d. z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté § 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 nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
11. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
12. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na nehnuteľnostiach podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po uhradení odplaty za zriadenie vecného bremena.
13. Na zánik vecného bremena sa vzťahujú ustanovenia § 151p Občianskeho zákonníka. Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne najmä, ale nie výlučne tým, že:
 - výkon vecného bremena budúci oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúcu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
 - predmet tejto zmluvy bude budúcu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.
14. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje:

dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia, najmä zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, pri realizácii a užívaní udržiavať pozemky a ich bezprostredné okolie v čistote.

15. Za nesplnenie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50,00 eur za každý, aj začatý deň nesplnenia povinnosti. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezbačuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.
16. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu týkajúcu sa osoby budúceho oprávneného z vecného bremena, ako aj všetky ďalšie skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena medzi budúcim povinným z vecného bremena a budúcim oprávneným z vecného bremena. Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

Čl. 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 adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá zmluvná strana povinná bezodkladne hodnoverným spôsobom písomne oznámiť druhej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenie doručované na adresu podľa bodu 1 tohto článku považuje za doručené.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že písomnosti jednej zmluvnej strany doručené podľa odseku 1, resp. 2 tohto článku budú považované za doručené 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 tomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v prípade, ak sa zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.

Čl. V

Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku III tejto zmluvy,
 - písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
 - odstúpením od zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 8
 - písomným odstúpením od tejto zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31.01.2029 nebude na základe tejto zmluvy uzatvorená riadna Zmluva o zriadení vecného bremena.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok tejto zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou explicitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy budú podliehať právomoci súdov Slovenskej republiky; aplikovateľný právny poriadok bude slovenský.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy, a to v celom rozsahu alebo len v častiach, bez predchádzajúceho písomného súhlasu budúceho povinného z vecného bremena, a to výlučne len na tretiu osobu, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s budúcim oprávneným z vecného bremena (pre vylúčenie pochybností takouto treťou osobou sa rozumie najmä spoločnosť, ktorá má väčšinový majetkový podiel na základnom imaní budúceho oprávneného z vecného bremena). Ak budúci oprávnený z vecného bremena využije právo uvedené v tomto bode zmluvy, je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 kalendárnych dní o tom písomne informovať budúceho povinného z vecného bremena s uvedením identifikačných údajov nadobúdateľa práva a povinností zo zmluvy, resp. ich častí a bezodkladne, najneskôr do 15 kalendárnych dní požiadať budúceho povinného z vecného bremena o uzatvorenie dodatku k tejto zmluve, ktorým sa zosúladi skutkový a právny stav vyplývajúci z postúpenia práv a povinností podľa tohto bodu. Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 500,00 eur, za každé porušenie samostatne. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
8. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:

Príloha 1: snímka z katastrálnej mapy s vyznačením rozsahu budúceho vecného bremena.

10. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v šiestich (6) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy oboma zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, dva (2) rovnopisy zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Štyri (4) rovnopisy ostanú budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa 19. 09. 2024

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava



Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

V Bratislave, dňa 10.09.2024

Budúci oprávnený z vecného bremena:
VYDRICA DEVELOPMENT, a.s.



Ing. Dušan Peško
podpredseda predstavenstva



Mgr. Lukáš Dlugoš
člen predstavenstva A

6) ži
stí
ý
ní
a.

pozemok reg. "C" p.č. 535/8 k.ú. Staré Mesto

žiadateľ



pozemok reg. "C" p.č. 535/8 k.ú. Staré





