

**ZMLUVA  
O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA  
č. 288803332200/0099**

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 zmluvnými stranami:

**Investor:**

Obchodné meno:

**Wayden, s.r.o.**

Sídlo:

Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

IČO:

46 075 453

IČ DPH:

Č. účtu (IBAN):

Registrácia:

Okresného súdu Bratislava I,

Konajúci prostredníctvom:

Soňa Othmanová, konateľ

(ďalej len „**Investor**“ v príslušnom tvare)

**Budúci povinný:**

Obchodné meno:

**Portum Towers, s.r.o.**

Sídlo:

Ivanská cesta 30/B, 821 04 Bratislava

IČO:

36 666 467

IČ DPH:

Č. účtu (IBAN):

Registrácia:

Konajúci prostredníctvom:

Ing. Petr Teplý, konateľ

Ing. Marek Trajter, konateľ

(ďalej len „**Budúci povinný**“ v príslušnom tvare)

**Budúci oprávnený:**

Názov:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo:

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO:

00 603 481

DIČ:

Konajúci prostredníctvom:

Ing. Tatiany Kratochvílovej, prvej námestníčky primátora  
podľa Podpisového vzoru účinného ku dňu podpisu tejto zmluvy

(ďalej len „**Budúci oprávnený**“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne len ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ktorýkoľvek z nich len „**Zmluvná strana**“ v príslušnom tvare)

**1. ÚVODNÉ USTANOVENIA**

- 1.1 Budúci povinný je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. 8684, v katastrálnom území Nivy, okres Bratislava II, obec BA – m.č. Ružinov o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1:
- 1.1.1 pozemku reg. „C“ KN parcelné číslo 9134/17 o výmere 11858 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast.
- (ďalej len „**Nehnutel'nost**“ v príslušnom tvare).

- 1.2 Dňa 13.03.2018 uzatvoril Investor s Budúcim oprávneným Zmluvu o spolupráci č. MAGBO1800004 (v znení je dodatkov) (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“ v príslušnom tvare), ktorej predmetom je spolupráca Investora a Budúceho oprávneného pri budovaní tzv. podmienujúcej investície, a to stavby Úprava križovatky Prístavná-Košická, umiestnenej rozhodnutím č. 167/2017/12/OLV/LZO – 4 právoplatným dňa 19.09.2017.
- 1.3 V nadväznosti na rokovania Investora a Budúceho oprávneného sa so súhlasom Investora a Budúceho oprávneného zmenil rozsah úprav navrhovanej križovatky - stavby Úprava križovatky Prístavná Košická, a to v zmysle projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Ľubomírom Olekšákom (GP: spol. GFI, a. s.), dátum spracovania dokumentácie 09/2020, REVÍZIA A, Zmena DÚR (ďalej len „**Stavba**“ v príslušnom tvare). Pre Stavbu bolo vydané Záväzné stanovisko HMB SR k investičnej činnosti pod č. MAGS POD 46501/21-383401 zo dňa 24.06.2021. Stavba „Úprava križovatky Prístavná-Košická“, obsahuje nasledovné objekty:
- 1.3.1 SO 01 Úprava komunikácie
  - 1.3.2 SO 01.1 Úprava komunikácie Prístavná ul.
  - 1.3.3 SO 01.2 Úprava komunikácie Košická - Landererova
  - 1.3.4 SO 02 Úprava komunikácie pre peších
  - 1.3.5 SO 02.1 Úprava komunikácie pre peších a cyklistov Prístavná ul.
  - 1.3.6 SO 02.2 Úprava komunikácie pre peších Košická
  - 1.3.7 SO 02.3 Úprava komunikácie pre peších a cyklistov Landererova – Košická ul.
  - 1.3.8 SO 02.4 Úprava komunikácie pre peších Landererova
  - 1.3.9 SO 03 Úprava portálu zvislého DZ
  - 1.3.10 SO 04 Úprava cestnej dopravnej signalizácie (CDS)
  - 1.3.11 SO 04.1 Úprava cestnej dopravnej signalizácie - križovatka č. 201
  - 1.3.12 SO 04.2 Úprava kamerového dohľadu - križovatka č. 201
  - 1.3.13 SO 04.3 Úprava cestnej dopravnej signalizácie - priechod pre chodcov č. 260.1
  - 1.3.14 SO 04.4 Stožiar CDS Košická - Landererova
  - 1.3.15 SO 05 Prekládka a ochrana koordinačných, komunikačných a optických káblov CDS (KK a OK CDS)
  - 1.3.16 SO 06 Prekládka a úprava VO
  - 1.3.17 SO 08 Úprava uzáveru STL plynovodu
  - 1.3.18 SO 09 Zrušenie vetvy verejného vodovodu
  - 1.3.19 SO 10 Ochrana VN káblov - linky č. 317 a 427
  - 1.3.20 SO 11 Námestie II. Etapa
  - 1.3.21 SO 12 Úprava káblovodovej komory HY-28c
  - 1.3.22 SO 13 Ochrana trasy optických vedení,
- 1.4 Nakoľko v rámci predmetnej Stavby bude Budúci oprávnený budovať časti Stavby na Nehnutelnosti, musí zabezpečiť práva k nehnuteľnostiam dotknutým realizáciou stavby, ktoré je Budúci oprávnený ako navrhovateľ a stavebník povinný v územnom konaní a stavebnom konaní preukázať v zmysle § 58 odseku 2 v spojení s § 139 ods 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 1.5 Budúci povinný je stavebníkom a investorom stavby „Komplex Portum“, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie č. 2364/4188/2020/STA/Fed/ÚR-1489 zo dňa 20.1.2020 (ďalej iba „**ÚR Komplex Portum**“) s podmienkou uvedenou pod č. 15.: „V ďalšom stupni projektovej dokumentácie Stavby koordinovať Stavbu s riešením Stavby Úprava križovatky Prístavná Košická, a to v časti nárožia riešeného územia – v dotyku s križovatkou Prístavná Košická, a to najmä: SO 02.4 Úprava komunikácie pre peších Landererova – Košická a SO 04.5 Stožiar CDS Košická –Landererova“, t.j. skoordinať riešenie nárožia predmetnej križovatky ul. Košická/Landererova, a uzatvoriť zmluvné vzťahy umožňujúce realizáciu a majetkoprávne vysporiadanie križovatky č. 201. Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava požiadalo Budúceho povinného ako investora stavby „Komplex Portum“, podieľať sa na finančnej spoluúčasti pri výstavbe súvisiacich dopravných stavieb ostatných investorov v dotknutom území.
- 1.6 Zmluvné strany sa dohodli na spolupráci pri výstavbe časti Stavby a na budúcom zriadení vecného bremena k časti Nehnutelnosti za účelom umiestnenia, povolenia, výstavby, užívania, údržby, opráv a výmeny nasledovných častí Stavby:

- 1.6.1 SO 02.4 Úprava komunikácie pre peších Landererova  
1.6.2 SO 04 Úprava cestnej dopravnej signalizácie (CDS) (vrátane jej pod objektov SO 04.1 až SO 04.4)

(ďalej spolu len „**Vonkajšie inžinierske objekty**“ v príslušnom tvare)

Plocha časti Nehnuteľnosti, na ktorej majú byť Vonkajšie inžinierske objekty umiestnené je predbežne 25 m<sup>2</sup>. Náskres umiestnenia Vonkajších inžinierskych objektov na Nehnuteľnosti tvorí Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

## 2. SPOLUPRÁCA ZMLUVNÝCH STRÁN PRI POVOĽOVANÍ STAVBY A VONKAJŠÍCH INŽINIERSKÝCH OBJEKTOV

- 2.1 Budúci povinný sa pred uzatvorením tejto Zmluvy riadne oboznámil s plánovaným umiestnením, technickými a inými parametrami Stavby a Vonkajších inžinierskych objektov. Budúci povinný ako vlastník Nehnuteľnosti týmto súhlasí s umiestnením, povolením a výstavbou Vonkajších inžinierskych objektov na časti Nehnuteľnosti znázornenej v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. **Budúci povinný týmto udeľuje Budúcemu oprávnenému ako navrhovateľovi a stavebníkovi Vonkajších inžinierskych objektov právo umiestniť, povoliť a postaviť Vonkajšie inžinierske objekty na časti Nehnuteľnosti znázornenej v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.**
- 2.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že časť Vonkajších inžinierskych objektov, a to SO 02.4 Úprava komunikácie pre peších Landererova Stavby bude z dôvodu budúcej koordinácie investičných činností v území stavbou dočasného chodníka, a to do doby definitívnej realizácie spevnených plôch/chodníkov pre peších a cyklistov na nároží ul. Landererova/Košická, ktoré bude realizovať Budúci povinný alebo Budúci Oprávnený. Dočasnosť časti Stavby SO 02.4 Úprava komunikácie pre peších Landererova, nie je prekážkou pre budúce majetko-právne vysporiadanie a prevzatie Stavby Budúcim oprávneným z vecného bremena.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva je zabezpečením „iného práva k pozemkom a stavbám“ tak, ako je definovaný v §139 ods. 1 Stavebného zákona, a oprávňuje Budúceho oprávneného a Investora požiadať o vydanie povolení na uskutočnenie Vonkajších inžinierskych objektov, a je titulom pre vydanie povolení na užívanie Vonkajších inžinierskych objektov v zmysle príslušných predpisov.
- 2.4 Budúci povinný sa zaväzuje, že poskytne Budúcemu oprávnenému a Investorovi všetku súčinnosť potrebnú pre riadne a včasné umiestnenie, povolenie a kolaudáciu Stavby a Vonkajších inžinierskych objektov, najmä sa zaväzuje vo všetkých povolovacích procesoch Stavby a Vonkajších inžinierskych objektov (územné konanie o umiestnení stavby, stavebné konanie, zmena územného rozhodnutia alebo stavebného povolenia, zmena stavby pred dokončením, kolaudačné konanie a pod.) postupovať tak, aby bolo možné Stavbu a Vonkajšie inžinierske objekty umiestniť, povoliť, postaviť a uviesť do užívania v čo najkratšom čase, pokiaľ budú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami SR, a ďalej v súlade s touto Zmluvou. Budúci povinný sa v súlade s predchádzajúcou vetou zaväzuje v uvedených konaniach rešpektovať a odsúhlasovať návrhy Budúceho oprávneného a Investora a udeľovať osobitné súhlasy, ak to bude pre riadny a včasný priebeh týchto konaní potrebné a zdržať sa úkonov, ktoré by mohli spomaliť, ohroziť alebo zmarit vydanie a nadobudnutie právoplatnosti akýchkoľvek povolení potrebných pre riadne a včasné umiestnenie, povolenie a kolaudáciu Stavby a Vonkajších inžinierskych objektov.

## 3. UŽÍVANIE NEHNUTEĽNOSTI

- 3.1 Keďže v zmysle Zmluvy o spolupráci bude výstavbu Vonkajších inžinierskych objektov uskutočňovať Investor a jeho zmluvní partneri, Budúci povinný a Investor sa dohodli, že dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí výstavbu Vonkajších inžinierskych objektov vzniká Investorovi právo užívať časť Nehnuteľnosti, na ktorej majú byť umiestnené Vonkajšie inžinierske objekty znázornené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet užívania**“ v príslušnom tvare), a to za nasledovných podmienok:



- 3.1.1 Investor je oprávnený užívať Predmet užívania počnúc dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí výstavbu Vonkajších inžinierskych objektov, a to na dobu určitú, do dňa vzniku Vecného bremena (popísaného v bode 4.2.1 tejto Zmluvy), najdlhšie však 6 (slovom šesť) rokov;
- 3.1.2 Investor je oprávnený užívať Predmet užívania na účely výstavby Vonkajších inžinierskych objektov, teda je oprávnený vykonať na Predmet užívania stavebné a iné zásahy potrebné pre riadnu výstavbu Vonkajších inžinierskych objektov. Zrealizované stavby Vonkajších inžinierskych objektov sa nestávajú súčasťou Predmetu užívania a ostávajú vo vlastníctve Investora. Investor je oprávnený previesť vlastnícke právo k Vonkajším inžinierskym objektom na Budúceho oprávneného.
- 3.1.3 Užívanie Predmetu užívania podľa tohto článku je odplatné; **Investor sa zaväzuje platiť Budúcemu povinnému odplatu za užívanie Predmetu užívania vo výške 100,- EUR (slovom jedno sto Eur) ročne.** Odplata je splatná ročne pozadu, a to do konca prvého mesiaca kalendárneho roka nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je odplata platená.
- 3.2 Pokiaľ dôjde ku časovej kolízii výstavby Vonkajších inžinierskych objektov a výstavby Komplexu Portum (zakladanie objektu SO 01 – Podzemná garáž podľa UR Komplex Portum - plošná/priestorová rezerva pre zariadenie stavby a technológia zakladania), Investor a Budúci povinný sa zaväzujú informovať o čase zahájenia prác na tej ktorej stavbe v primeranom čase pred započatím realizácie, minimálne 2 mesiace pred započatím stavebných prác a zároveň sa zaväzujú koordinovať a organizovať stavebné práce tak, aby mohli prebiehať v rovnakom čase (ak to bude technicky možné), resp. tak aby časový odklad stavebných prác na jednej z týchto stavieb z dôvodu realizácie prác na druhej stavbe bol čo najkratší.

#### 4. VECNÉ BREMENO

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy Budúci oprávnený a Budúci povinný v budúcnosti uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „**Zmluva o zriadení vecného bremena**“ v príslušnom tvare), ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy.
- 4.2 Budúci oprávnený a Budúci povinný sa zaväzujú, že najneskôr do 3 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí užívanie Vonkajších inžinierskych objektov (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“ v príslušnom tvare) na Nehnuteľnosti uzatvoria v prospech Budúceho oprávneného Zmluvu o zriadení vecného bremena s týmito podstatnými náležitosťami:
- 4.2.1 Budúci povinný z vecného bremena zriadi na Nehnuteľnosti vecné bremeno v prospech Budúceho oprávneného (ďalej len „**Vecné bremeno**“ v príslušnom tvare) spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného strpieť na častiach Nehnuteľnosti:
- 4.2.1.1 zriadenie a uloženie jednotlivých Vonkajších inžinierskych objektov, spevnených plôch, chodníkov a cyklotrás,
- 4.2.1.2 užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie Vonkajších inžinierskych objektov, spevnených plôch, chodníkov a cyklotrás,
- 4.2.1.3 vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie Vonkajších inžinierskych objektov, spevnených plôch, chodníkov a cyklotrás Budúcim oprávneným a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v bodoch 4.2.1.1 a 4.2.1.2 na jednotlivé časti Nehnuteľnosti
- 4.2.2 Vecné bremeno bude zriadené na časti Nehnuteľnosti v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom, pričom orientačný rozsah Vecného bremena je vyznačený v kópii katastrálnej mapy. Kópia katastrálnej mapy je uvedená v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Výmera časti Nehnuteľnosti zaťaženej Vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s príslušným geometrickým plánom podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy.

- 4.2.3 Vecné bremeno sa zriadi na neobmedzenú dobu. Na zánik Vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p Občianskeho zákonníka. Budúci povinný bude oprávnený jednostranne odstúpiť od Zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia Vecného bremena zanikne tým, že zaniknú Vonkajšie inžinierske objekty.
- 4.2.4 Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi **bezodplatne**, nakoľko Vonkajšie inžinierske objekty budú v budúcnosti slúžiť aj na obsluhu územia vo vlastníctve Budúceho povinného.
- 4.2.5 Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností a podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností budú dojednané v Budúcej zmluve.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Investor na vlastné náklady zabezpečí, najneskôr však v deň podania návrhu na vydanie Kolaudačného rozhodnutia na Vonkajšie inžinierske objekty, geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného Vecného bremena na Nehnuteľnosti a zašle výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena. Budúci Oprávnený sa zaväzuje Zmluvu o zriadení vecného bremena uzatvoriť bez zbytočného odkladu.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Investor môže bez predchádzajúceho súhlasu Budúceho povinného a Budúceho oprávneného postúpiť svoje práva a záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy na inú osobu, ktorá má voči Investorovi postavenie závislej osoby podľa § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení nesk. predpisov.

## 5. UKONČENIE ZMLUVY

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
- 5.1.1 vznikom Vecného bremena,
- 5.1.2 písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v takej dohode.

## 6. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1 Budúci povinný sa zaväzuje, že nevykoná žiadne úkony, ktorých dôsledkom by mohlo byť zmarenie účelu tejto Zmluvy, najmä neprevedie časť Nehnuteľnosti, na ktorej majú byť umiestnené Vonkajšie inžinierske objekty na tretiu osobu, nezaťaží ju takým právom tretej osoby, ktoré by obmedzilo alebo zmarilo užívanie Nehnuteľnosti Investorom alebo zriadenie Vecného bremena podľa tejto Zmluvy.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 Táto Zmluva sa vyhotovuje v 8-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 4 vyhotovenia pre Budúceho oprávneného, 2 vyhotovenia pre Budúceho povinného a 2 vyhotovenia pre Investora.
- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania 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 v Centrálnom registri zmlúv.

- 6.6 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.
- 6.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
- 6.7.1 Príloha č. 1 Orientačná situácia Stavby,
- 6.7.2 Príloha č. 2 Kópia katastrálnej mapy.

Investor  
V Bratislave dňa 1.7.2022

Budúci povinný  
V Bratislave dňa 13.7.22

Budúci oprávnený  
V Bratislave dňa 23.07.2022

Wayden, s.r.o.  
Soňa Othmanová  
Konateľ

Portum Towers, s.r.o.  
JUDr. Petr Teplý  
konateľ

Hlavné mesto Slovenskej  
republiky Bratislava  
Ing. Tatiana Kratochvílová  
prvá námestníčka primátora

Portum Towers, s.r.o.  
Ing. Marek Trajter  
konateľ



SO 04.4

Príloha č.2

II  
9134/17

21789/1

9120/54

#  
21836/12

9134/122

#

#  
9186/37

9186/29

9134/107  
9134/108



plocha časti Nehnuteľnosti, na ktorej majú byť umiestnené Vonkajšie inžinierske objekty



0.5 mho/19

