

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286507391500/0099

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: **JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor hlavného mesta SR Bratislavy**
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 603 481
DIČ:
IČ DPH:

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

a

Jarabiny Invest, a.s.

Sídlo: Prievozská 2/A, 821 09 Bratislava
Zastúpená: **Ing. Andrej Gregorovič - predseda predstavenstva**
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT:
IČO: 36 777 536
DIČ:
IČ DPH:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4989/B

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

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

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Mestská časť Bratislava - Ružinov vydala dňa 09.04.2013 pod evidenčným číslom SU/CS 1020/2013/10/OPO pre budúceho oprávneného z vecného bremena rozhodnutie, ktorým mení rozhodnutie o umiestnení stavby č. 180, č.j. RSP/2005/17177-6/Mat zo dňa 19.10.2005, a zároveň mení zmenu rozhodnutia o umiestnení stavby č.180, č.j. SU/2007/12196-3/Mat zo dňa 22.08.2007, ktorým sa mení umiestnenie stavby „Obytný súbor Jarabiny, Mlynské Nivy Bratislava, ktorého súčasťou sú stavebné objekty SO 04.1 Rekonštrukcia verejného vodovodu DN 150 Mlynské Nivy, SO 04.2 Predĺženie a prepojenie verejného vodovodu, SO 06 Prípojka plynovodu, SO 07 Horúcovodná prípojka, SO 08 Prípojka VN a SO 10 Vonkajšie osvetlenie. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2013.
2. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľností - pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľností vedených v katastrálnom území Nivy ako:
a) parc.č. 15351/1 záhrady vo výmere 1942 m²

b) parc.č. 15351/2	ostatné plochy	vo výmere	18 m ²
zapísané na liste vlastníctva č.297			
c) parc.č. 21844/2	ostatné plochy	vo výmere	45595 m ²
d) parc.č. 21844/12	zastavané plochy a nádvoría	vo výmere	18 m ²
e) parc.č. 21844/18	zastavané plochy a nádvoría	vo výmere	18 m ²
f) parc.č. 22196/3	ostatné plochy	vo výmere	2902 m ²
g) parc.č. 22199/1	zastavané plochy a nádvoría	vo výmere	1198 m ²
zapísané na liste vlastníctva č.797			
h) parc.č.15359/45	zastavané plochy a nádvoría	vo výmere	239 m ²
zapísané na liste vlastníctva č.132			
(ďalej aj ako „ nehnutelnosti “ v príslušnom tvare).			

- Budúci povinný z vecného bremena eviduje na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. číslo 22199/1 v k.ú. Nivy Zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-1016-06-00 uzatvorenú dňa 21.12.2006 medzi Hlavným mestom SR Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou ERRICHTUNGSGESELLSCHAFT STRABAG SLOVENSKO s.r.o. ako nájomcom na dobu neurčitú. Uvedená spoločnosť nemá námietky k uzatvoreniu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre uloženie inžinierskych sietí k stavbe „Obytný súbor Jarabiny“ na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc.č.22199/1 v k.ú. Nivy so spoločnosťou Jarabiny Invest, a.s.
- Budúci povinný z vecného bremena eviduje na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc.č.21844/2 a parc. č.15351/1 v k.ú. Nivy Zmluvu o nájme pozemku č.08-83-0830-14-00 uzatvorenú dňa 14.11.2014 medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou Europolis Harbour City s.r.o. ako nájomcom na dobu neurčitú. Uvedená spoločnosť nemá námietky k uzatvoreniu Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre uloženie inžinierskych sietí k stavbe „Obytný súbor Jarabiny“ na pozemkoch registra „C“ katastra nehnuteľností parc.č. 21844/2 a parc.č.15351/1 v k.ú. Nivy so spoločnosťou Jarabiny Invest, a.s.
- 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 uloženie stavebných objektov SO 04.1 Rekonštrukcia verejného vodovodu, SO 04.2 Predĺženie a prepojenie verejného vodovodu, SO 06 Prípojka plynovodu, So 07 Horúcovodná prípojka, SO 08 Prípojka VN a SO 10 Vonkajšie osvetlenie k stavbe „Obytný súbor Jarabiny, Mlynské Nivy Bratislava“ (ďalej len „inžinierske siete“ 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

- Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po vybudovaní inžinierskych sietí a ich geodetickom zameraní, najneskôr však do 15 dní pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na inžinierske siete, 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. 2 tejto zmluvy vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť na častiach nehnuteľností zriadenie a uloženie inžinierskych sietí a vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí, ktoré bude vymedzené geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena tak, ako je vyznačené v kópii katastrálnej mapy. Kópia katastrálnej mapy 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 inžinierskych sietí sa vzťahuje na nevyhnutné časti predmetných nehnuteľností.
 - 1.3. 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.
 - 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom. Vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena.
 - 1.5. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
 - 1.6. Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena.
 - 1.7. 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 inžinierske siete, 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 **17 177 €** (slovom sedemdesiatšesť tisíc stosedemdesiatšesť 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 , číslo účtu (IBAN):, variabilný symbol: 2865073915.
 3. Konečná výška jednorazovej odplaty za vecné bremeno bude určená na základe znaleckého posudku podľa ods. 1 bod 1.4. 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 nezaplatením 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 inžinierske siete budúceho povinnému z vecného bremena predloží osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného vecného bremena, znalecký posudok podľa ods. 1 bod 1.4. 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 budúceho povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 10 € za každý deň omeškania.
6. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje:
 - a) dodržať podmienky vyjadrenia Hlavného mesta SR Bratislavy k projektovej dokumentácii č.MAGS OKDS 39660/2015/48220 z 21.06.2015
 - b) pred začatím stavebných prác zariadenia verejného osvetlenia zakresliť a odbornou firmou vytýčiť v teréne
 - c) rešpektovať a chrániť zariadenia verejného osvetlenia v správe hlavného mesta, ktoré sa nachádzajú v záujmovej oblasti
 - d) navrhované podzemné siete zrealizovať pretlakom bez narušenia telesa miestnej komunikácie II. triedy Mlynské Nivy. Pred prácami požiadať príslušný cestný správny orgán podľa § 8 ods.1 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách o povolenie na zvláštne užívanie
 - e) dodržať vecnú koordináciu s pripravovaným projektom „Technická infraštruktúra pre bloky 10,11 a 12 zóny Mlynské Nivy Západ“ a s projektom „Rekonštrukcia komunikácie na Jarabinkovej ul.“
 - f) realizáciu výkopov v teréne vykonať odbornou firmou
 - g) zabezpečiť čistotu a poriadok na dotknutých pozemkoch
 - h) pri rozkopávke v zeleni trávnik uviesť do pôvodného stavu, nepoškodiť vzrastlú zeleň, postupovať v zmysle VZN hl. mesta SR Bratislavy č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hl. mesta SR Bratislavy
 - i) pri prácach dodržiavať STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie
7. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena bezprostredne, najneskôr však v lehote 30 kalendárnych dní po uložení a vykonaní technických skúšok 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 budúceho povinnému z vecného bremena škodu spôsobenú nemožnosťou užívať povrch nehnuteľností. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
8. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať budúceho 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.

9. 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.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena môže postúpiť svoje záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy na tretiu osobu len po predchádzajúcom písomnom súhlase budúceho povinného z vecného bremena.

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, oddelenie dopravy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava,
 - b) Jarabiny Invest, a.s., Prievozská 2/A 821 09 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 inžinierskych sietí do jedného 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 kópia katastrálnej mapy.

V Bratislave, dňa 30.11.2015

V Bratislave, dňa 23.11.2015

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci oprávnený z vecného bremena:
Jarabiny Invest a.s.

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

.....
Ing. Andrej Gregorovič v.r.
predseda predstavenstva

.....
Ing. Erika Ložiová v.r.
člen predstavenstva