

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 28 88 0839 16 00/0099

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastúpené: JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu/IBAN: SK 5875000000000025828453
BIC – SWIFT: CEKOSKBX
Variabilný symbol: 28880 16
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596

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

a

Obchodné meno: TESCO STORES SR, a.s.
Sídlo: Kamenné nám. 1/A, 815 61 Bratislava
Zastúpená: Miroslavou Serenčovou a Pavlom Melicherom, splnomocnencami
Bankové spojenie:
Číslo účtu/IBAN:
BIC - SWIFT:
IČO: 31 321 828
DIČ:
SK DPH:

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

(Budúci povinný z vecného bremena a Budúci oprávnený z vecného bremena spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“ v príslušnom tvare)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Petržalka, obec Bratislava - mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, a to pozemku, parcely registra „C“ KN, parc. č. 1741/17 – zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 38 m², ktorý je evidovaný na LV č. 2159 (ďalej len ako „**Pozemok 1741/17**“) a pozemku, parcely registra „C“ KN, parc. č. 1742/123 – ostatné plochy, vo výmere 68 m², ktorý je evidovaný na LV č. 4833 (ďalej len „**Pozemok 1742/123**“ a spolu s Pozemkom 1741/17 ďalej aj ako „**Budúci zaťažený pozemok**“).
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, označenej na liste vlastníctva ako „Hypermarket“, so súpisným číslom: 3507, ktorá je postavená na pozemku, parcele registra „C“ KN, parc. č. 1742/1 – zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 17 015 m², k. ú. Petržalka, obec: Bratislava - mestská časť Petržalka, okres: Bratislava V., evidovaná na LV č. 1906, ktorý je vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom (ďalej len „**Budúca oprávnená nehnuteľnosť**“ v príslušnom tvare).

Za vecnú/právnú správnosť zodpovedá

(meno a podpis)

3. Budúci Oprávnený má záujem vybudovať v lokalite v ktorej sa nachádza Budúca oprávnená nehnuteľnosť nákupnú galériu s tým, že realizácia tejto stavby nákupnej galérie je podmienená vybudovaním nového výjazdu z existujúceho parkoviska pri Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti na Panónsku cestu „Rozšírenie existujúceho hypermarketu TESCO – Petržalka o nákupnú galériu a vonkajšiu gastro jednotku – Nové pripojenie parkoviska sever na Panónsku cestu“ (ďalej len „**Stavba**“ v príslušnom tvare), pričom na Stavbu bolo príslušným stavebným úradom dňa 18.11.2014 vydané Územné rozhodnutie č. 6440/2014/10-UKSP/Br-27, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.12.2014 (ďalej len „**Územné rozhodnutie**“ v príslušnom tvare). Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Petržalka, ako príslušného stavebného úradu č. 6478/2016/10-UKSP/Br-12, zo dňa 28.06.2016 (ďalej len „**Rozhodnutie o predĺžení ÚR**“ v príslušnom tvare) bola platnosť Územného rozhodnutia predĺžená o ďalšie dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia o predĺžení ÚR.
4. Nakoľko časť navrhovanej Stavby zasahuje do pozemkov vo výlučnom vlastníctve Budúceho povinného z vecného bremena a tiež s prihliadnutím na podmienku Územného rozhodnutia, v zmysle ktorej Budúci povinný z vecného bremena žiadal do doby vydania stavebného povolenia na Stavbu doriešiť vzťah k pozemkom dotknutým Stavbou získaním tzv. iného práva k pozemkom v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, sa Zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto Budúcej zmluvy.

Článok II

Predmet Budúcej zmluvy

1. Predmet tejto Budúcej zmluvy tvorí dohoda Zmluvných strán, že po splnení podmienok uvedených v tejto Budúcej zmluve uzatvoria v dohodnutom čase, na ťarchu Budúceho zaťaženého pozemku:

Zmluvu o zriadení vecného bremena špecifikovaného v čl. IV bode 1 tejto Budúcej zmluvy (ďalej len „**Zmluva**“ v príslušnom tvare) a to podľa podmienok a špecifikácií uvedených v tejto Budúcej zmluve.

Článok III

Podmienky uzatvorenia Zmlúv

1. Budúci povinný z vecného bremena sa týmto zaväzuje uzatvoriť v lehote podľa čl. III ods. 3 tejto Budúcej zmluvy s Budúcim oprávneným z vecného bremena Zmluvu, zaťažujúcu Budúci zaťažený pozemok, s obsahom uvedeným v článku IV. bodoch 1, 3, 4, 5 a 7 tejto Budúcej zmluvy, a to na základe písomnej výzvy Budúceho oprávneného z vecného bremena doručenej Budúcemu povinnému z vecného bremena po dokončení Stavby, najneskôr však ku dňu podania návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na Stavbu príslušným stavebným úradom.
2. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim oprávneným z vecného bremena Zmluvu najneskôr do 60 pracovných dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy Budúcemu povinnému z vecného bremena podľa ods. 1 tohto článku tejto Budúcej zmluvy.
3. Zmluvné strany uzatvoria Zmluvu s obsahom uvedeným v bodoch 1 tohto článku tejto Budúcej zmluvy, s výnimkou doplnenia nasledovných údajov a zmien pred resp. pri podpise Zmluvy:
 - a) doplnenie všetkých údajov a slovných spojení, ktoré boli zámerne ponechané nedoplnené pri podpise tejto Budúcej zmluvy, resp. boli uvedené v hranatých zátvorkách, a to podľa aktuálneho stavu v čase uzavretia Zmluvy;

- b) doplnenie alebo nevyhnutné zmeny údajov v obsahu Zmluvy a/alebo jej príloh tak, aby odrážali skutočný stav (napr. zmenu štatutárnych orgánov, zmenu označení predmetných pozemkov); a/alebo
- c) implementácia požiadaviek resp. podmienok vyžadovaných na základe rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci, resp. zmeny príslušných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa tejto Budúcej zmluvy sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom, ktorý bude zabezpečený zo strany Budúceho oprávneného z vecného bremena a bude v Zmluve určená ako odplata za zriadenie vecného bremena na základe Zmluvy. Vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí Budúci povinný z vecného bremena na náklady Budúceho oprávneného z vecného bremena. Z odplaty za zriadenie vecného bremena na základe Zmluvy určenej znaleckým posudkom sa odpočíta výška predbežnej odplaty podľa čl. III ods. 5 tejto Budúcej zmluvy. V prípade, ak výška odplaty určená znaleckým posudkom bude nižšia ako predbežná odplata uhradená v zmysle ods. 5 tohto článku Budúcej zmluvy, zaväzuje sa Budúci povinný z vecného bremena uhradiť rozdiel (po odpočítaní nákladov na vypracovanie znaleckého posudku, ktoré v každom prípade znáša Budúci oprávnený z vecného bremena), a to v lehote do 45 dní odo dňa účinnosti Zmluvy.
5. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný uhradiť Budúcemu povinnému z vecného bremena predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa Zmluvy stanovenú podľa Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, zo dňa 16.12.2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno v celkovej výške **4 587,78 Eur** (príloha č. 4 rozhodnutia záber 38 m² zastavaná plocha suma 94,60 eur/m² a záber 68 m² ostatná plocha suma 82,07 eur/m² znížená na 50%) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Budúcej zmluvy na účet Budúceho povinného z vecného bremena vedený v Československej obchodnej banke, a.s., č. účtu: (IBAN) SK 587500000000025828453, BIC – SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol: č.2888083916

Článok IV.

Náležitosti budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa ako výlučný vlastník Budúceho zaťaženého pozemku touto Budúcou zmluvou zaväzuje uzatvoriť Zmluvu, ktorou sa zriadi vecné bremeno „in rem“ v rozsahu zaťažujúcom Budúci zaťažený pozemok, spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena **striepiť vjazd, výjazd, prechod a prejazd** cez Budúci zaťažený pozemok a to osobnými, nákladnými a inými motorovými vozidlami a to najmä, ale nielen vozidlami zásobovania a stavebnými mechanizmami za účelom vykonávania údržby, opráv, rekonštrukčných a stavebných prác, a to v prospech ktoréhokoľvek vlastníka, alebo spoluvlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, ako aj ďalších osôb, ktoré sú zmluvnými partnermi, dodávateľmi, zákazníkmi vlastníka, alebo spoluvlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, resp. osôb, ktoré majú právo na základe súhlasu vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, resp. jeho zmluvných partnerov Budúcu oprávnenú nehnuteľnosť užívať (ďalej len „**Vecné bremeno**“).
2. Vecné bremeno podľa čl. IV ods. 1 tejto Budúcej zmluvy sa zriadi in rem a bude zaťažovať Budúci zaťažený pozemok v celom rozsahu.
3. Práva zodpovedajúce Vecnému bremenu in rem podľa Zmluvy budú prechádzať s vlastníctvom Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti na akéhokoľvek nadobúdateľa Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú.
5. Správny poplatok za vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností bude znášať Budúci oprávnený z vecného bremena.

Za vecnú/právnu správnosť zodpovedá

6. Návrh na zápis Vecného bremena do katastra nehnuteľností na základe Zmluvy podá povinný z vecného bremena po zaplatení odplaty za zriadenie vecného bremena podľa čl. III ods. 4. tejto Budúcej zmluvy.. Na zánik Vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“). Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od Zmluvy , ak výkonom Vecného bremena podľa danej Zmluvy bude vznikáť Budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.
7. V prípade oneskorenej platby predbežnej odplaty podľa článku III bodu 5 tejto Budúcej zmluvy sa Budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý týždeň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté ustanovenia § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka a Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený požadovať popri plnení aj úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.

Článok V. **Vyhlásenia a záväzky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci povinný z vecného bremena nie je oprávnený počas platnosti a účinnosti tejto Budúcej zmluvy previesť na tretiu osobu ani inak zaťažiť v prospech tretej osoby Budúci zaťažený pozemok bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho oprávneného z vecného bremena.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu budúceho vecného bremena, a to so súborným stanovisko za sekciu dopravy zo dňa 1.6.2016, so stanoviskom oddelenia územného rozvoja mesta zo dňa 1.6.2016, so stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa 3.6.2016, stanoviskom oddelenia životného prostredia a mestskej zelene zo dňa 8.6.2016 a stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 1.6.2016; berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

Článok VI **Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto Budúcou zmluvou sa končí:
 - a) uzatvorením Zmluvy,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán a to ku dňu určenému v tejto dohode.
 - c) odstúpením od tejto Budúcej zmluvy zo strany Budúceho povinného z vecného bremena, ak Budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú jednorazovú odplatu podľa článku III ods. 5. tejto Budúcej zmluvy a to ani po márnom uplynutí dodatočnej lehoty, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenie písomnej výzvy Budúcemu oprávnenému z vecného bremena.
2. Odstúpenie od Budúcej zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej Zmluvnej strane.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto Budúcou 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. Ku dňu uzavretiu tejto Budúcej zmluvy je výlučným vlastníkom Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti Budúci oprávnený z vecného bremena. V prípade zmeny v osobe vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti po uzatvorení tejto Budúcej zmluvy prejdú práva a povinnosti príslušného Budúceho oprávneného z vecného bremena z tejto Budúcej zmluvy v príslušnom rozsahu na nového vlastníka/spoluvlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti (ďalej len „**Nadobúdateľ**“), ak bude medzi Budúcim oprávneným z vecného bremena, ktorý bude v čase zmeny vlastníctva Zmluvnou stranou tejto Budúcej zmluvy (ďalej len „**Prevádzajúci**“) a Nadobúdateľom uzatvorená Dohoda o prevode práv a povinností z tejto Budúcej zmluvy (ďalej len „**Dohoda**“). Voči Budúcemu povinnému z vecného bremena takýto prevod práv a povinností nadobudne účinnosť dňom, ku ktorému bude Budúcemu povinnému z vecného bremena doručená Dohoda s overenými podpismi oprávnených zástupcov Prevádzajúceho a Nadobúdateľa, pričom prílohu Dohody musí tvoriť originál Listu vlastníctva, z ktorého musí byť nepochybne zrejmá zmena v osobe vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti na Nadobúdateľa, čím sa Nadobúdateľ dostane do právneho postavenia účastníka tejto Budúcej zmluvy v právnom postavení Budúceho oprávneného z vecného bremena.
3. Pre právne vzťahy touto Budúcou 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 Budúcej zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto Budúcej zmluvy sa zaväzujú tieto spory vyriešiť vzájomnou dohodou. Pokiaľ nedôjde k tejto dohode, bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto Budúcej zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolétne), nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení Budúcej zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda o nahradení iným ustanovením nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia Budúcej zmluvy a ak také nie sú, potom také ustanovenia príslušných právnych predpisov, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.
5. Táto Budúca zmluva sa vyhotovuje v 10-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 8 vyhotovení pre Budúceho povinného z vecného bremena a 2 vyhotovenia pre Budúceho oprávneného z vecného bremena.
6. Táto Budúca 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.

Za vecnú/právnu správnosť zodpovedá

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že Budúcu 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.

8. Prílohy tejto Budúcej zmluvy sú jej neoddeliteľnou súčasťou.

V Bratislave, dňa 30. 11. 2016

V Bratislave, dňa 10. 11. 2016

Budúci povinný z vecného bremena:

Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci oprávnený z vecného bremena:

TESCO STORES SR, a.s.

Ivo Nesrovnal
primátor

Pavel Melicher
splnomocnenec

Miroslava Serenčová
splnomocnenec