

Zmluva o úprave práv a povinností č. 24 88 0415 18 00

uzatvorená podľa § 51 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

zastúpené : JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor mesta

Variabilný symbol : 2488041518

IČO : 00 603 481

(ďalej aj ako „**Zmluvná strana 1**“ v príslušnom tvare)

a

Vydrica a. s.

Sídlo : Dr. Vladimíra Clementisa 10, 821 02 Bratislava

Zastúpená : Ing. Juraj Reháč, predseda predstavenstva

IČO : 35 875 682

DIČ :

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo:
3269/B

(ďalej aj ako „**Zmluvná strana 2**“ v príslušnom tvare)

Preambula

Zmluvná strana 2 je investorom stavby **Bratislavské podhradie – Vydrica**, ktorá bola umiestnená právoplatným Rozhodnutím stavebného úradu – Mestskej časti Bratislava Staré Mesto č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR (ďalej len „územné rozhodnutie“ v príslušnom tvare) na pozemkoch registra „C“ KN, zapísaných na liste vlastníctva č. 7560 v k. ú. Staré Mesto, ktorých je Zmluvná strana 2 výlučným vlastníkom a ktoré sú bližšie špecifikované v Čl. 1 tejto zmluvy.

Priamo v areáli budúceho staveniska sa nachádza národná kultúrna pamiatka Vodná veža a prístavba zázemia k nej, ktorá bola zrealizovaná dodatočne, a ktorá nepožíva pamiatkovú ochranu (ďalej len „Vodná veža“) ktorá je prístupná výlučne cez pozemky vo vlastníctve Zmluvnej strany 2 (parc. č. 535/7 a 885/5) a ktorú má Zmluvná strana 2 vážny záujem v budúcnosti v spolupráci s hlavným mestom zmysluplne začleniť do projektu, ktorý má ambíciu v širšom kontexte nadviazať na tradíciu a genius loci tejto lokality.

Celá pamiatkovo chránená časť objektu Vodnej veže a časť prístavby Vodnej veže sa nachádza na pozemku vo vlastníctve Zmluvnej strany 1 a zostávajúca časť zázemia pristavaného k národnej kultúrnej pamiatke leží na pozemku Zmluvnej strany 2, pričom právne vzťahy vlastníka pozemku a vlastníka stavby nie sú usporiadané.

Zmluvné strany, uvedomujúc si svoje povinnosti vyplývajúce z ich právneho postavenia vlastníkov pozemkov a budúcich stavieb (Zmluvná strana 2) a pozemku, stavby a kultúrnej pamiatky (Zmluvná strana 1) vo vzťahu k ochrane života, zdravia a majetku uzatvárajú túto dohodu, ktorej účelom je vykonať preventívne kroky, ktoré v maximálnej miere eliminujú vznik škôd materiálnej i nemateriálnej povahy.

Čl. 1

Vlastnícke a právne vzťahy

1. Zmluvná strana 1 je vlastníkom :

- pozemku registra „C“ KN p. č. 545, ostatná plocha vo výmere 3114 m², v k. ú Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656
- stavby – Národnej kultúrnej pamiatky Vodná veža a prístavby k nej nachádzajúcej sa z väčšej časti na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 545, ostatná plocha vo výmere 3114 m² vo vlastníctve Zmluvnej strany 1 a sčasti bez majetkovoprávneho vysporiadania na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 885/5, vo vlastníctve Zmluvnej strany 2. Jediný prístup k stavbe a do areálu Vodnej veže je cez pozemky reg. „C“ KN parc. č. 535/7, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 2642 m² a parc. č. 885/5, ostatné plochy vo výmere 16 087 m², ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Zmluvnej strany 2.

Okrem vlastníckych a užívacích práv vlastníka a práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa k špecifikovaným nehnuteľnostiam neviažu žiadne iné vlastnícké, nájomné, reštitučné, záložné, vecnému právu zodpovedajúce resp. iné práva k cudzej veci a zmluvná voľnosť Zmluvnej strany 1 nie je v nakladaní s nehnuteľnosťami obmedzená.

2. Zmluvná strana 2 je vlastníkom pozemkov reg. „C“KN v k. ú Staré Mesto :

p. č.	535/7	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	2642 m ²
p. č.	885/5	ostatné plochy	vo výmere	16 087 m ²
p. č.	885/20	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	21 m ²
p. č.	885/21	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	52 m ²
p. č.	885/24	ostatné plochy	vo výmere	712 m ²
p. č.	885/25	ostatné plochy	vo výmere	3508 m ²
p. č.	928	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	559 m ²
p. č.	929/1	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	1648 m ²
p. č.	21428/1	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	187 m ²
p. č.	21434	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	7 m ²
p. č.	21438/2	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	1240 m ²
p. č.	21462/11	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	1593 m ²
p. č.	21462/22	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	51 m ²
p. č.	21463/1	ostatné plochy	vo výmere	736 m ²
p. č.	21463/3	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	4 m ²
p. č.	21463/6	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	54 m ²
p. č.	21463/8	ostatné plochy	vo výmere	15 m ²

zapísaných na LV č. 7560 a zároveň v zmysle Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0068-09-00 nájomcom nasledovných pozemkov registra „C“ v k. ú. Staré mesto :

p. č.	885/13	ostatné plochy	vo výmere	929 m ²
p. č.	885/12	zastavané plochy a nádvorcia	vo výmere	155m ²

a stavby, ktorá sa na tomto pozemku nachádza, so súpisným číslom 283, zapísaných na liste vlastníctva č. 1656, vo vlastníctve Zmluvnej strany 2.

Čl. 2

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán vykonať vo vzájomnej súčinnosti všetky potrebné kroky k tomu, aby stavba a areál Vodnej veže bola v maximálnej možnej miere chránená pred nepriaznivými vplyvmi plánovanej výstavby, aby bola zabezpečená pred neoprávneným vstupom cudzích osôb, aby sa minimalizovalo riziko vstupu neoprávnených osôb a vzniku škôd na majetku, živote a zdraví ako aj ďalšej devastácií kultúrnej pamiatky.

Čl. 3

Povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvná strana 1 sa touto zmluvou zaväzuje **bezodplatne** najmä
 - 2.1 Predmet zmluvy protokolárne odovzdať Zmluvnej strane 2 najneskôr do 3 (troch) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy
 - 2.2 poskytovať Zmluvnej strane 2 všetku potrebnú súčinnosť, súvisiacu s plnením povinností, ktoré Zmluvnej strane 2 vyplývajú z tejto Zmluvy
 - 2.3 bez predchádzajúcej dohody zmluvných strán neposkytnúť areál Vodnej veže do užívania (ani krátkodobého) tretej osobe ani nevykonávať žiadne kroky, ktoré by marili predmet tejto zmluvy.
2. Zmluvná strana 2 sa touto zmluvou zaväzuje **na vlastné náklady** a bez nároku na finančnú odplatu zo strany zmluvnej strany 1 počas trvania tejto zmluvy najmä :
 - 1.1 primeraným spôsobom mechanicky zabezpečiť Vodnú vežu a jej areál pred vstupom cudzích nepovolaných osôb, toto zabezpečenie pravidelne kontrolovať a udržiavať v zodpovedajúcom technickom stave
 - 2.2 primeraným spôsobom pravidelne fyzicky (prostredníctvom svojich zamestnancov, strážnej služby alebo iných, ním zabezpečených alebo poverených osôb) vykonávať kontrolu priestorov Vodnej veže a celého prislúchajúceho areálu a zabezpečovať jej stráženie
 - 2.3 vykonať všetky potrebné opatrenia, aby pripravovanou realizáciou investície Bratislavské podhradie – Vydrica nedochádzalo k poškodzovaniu, ničeniu alebo akejkol'vek negatívnej zmene na objekte Vodnej veže
 - 2.4 po dohode so Zmluvnou stranou 1 a po odsúhlasení Krajským pamiatkovým úradom vykonať potrebné zabezpečovacie a sanačné práce na odstránenie havarijného stavu a to v rozsahu, ktorý bude odsúhlasený obidvoma zmluvnými stranami
 - 2.5 nepožadovať od Zmluvnej strany 1 žiadnu odplatu v súvislosti so skutočnosťami ktoré sú špecifikované v Čl. 1 ods. 1 a 2 tejto Zmluvy
 - 2.6 kedykoľvek bez obmedzenia umožniť Zmluvnej strane 1, jej zamestnancom alebo ním povereným osobám vstup do areálu Vodnej veže
 - 2.7 po skončení zmluvného vzťahu odovzdať predmet zmluvy Zmluvnej strane 1 do správy a najneskôr do 3 pracovných dní od ukončenia tejto zmluvy spísať protokol o spätnom odovzdaní predmetu zmluvy a tento doručiť Zmluvnej strane 1. V prípade ak Zmluvná strana 2 tento záväzok nedodrží, je Zmluvná strana 1 oprávnená na náklady Zmluvnej strany 2 predmet zmluvy vypratať a veci, ktoré sa budú v predmete zmluvy nachádzať uložiť do úschovy. Za každý deň omeškania sa s plnením tejto povinnosti má Zmluvná strana 1 oprávnenie nárokovať si zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur/deň, a to od prvého dňa porušenia povinnosti až do dobrovoľného, alebo núteného vypratania nehnuteľnosti.

Čl. 4

Trvanie zmluvy

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, najmenej však do právoplatnej kolaudácie 3. etapy stavby Bratislavské podhradie – Vydrica, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Kolaudačné rozhodnutie preukazujúce túto skutočnosť sa zmluvná strana 2 zaväzuje Zmluvnej strane 1 predložiť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Zmluvná strana 1 oprávnená od Zmluvnej strany 2 nárokovať si zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý deň omeškania.

Čl. 5

Ukončenie zmluvného vzťahu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou končí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, keď nastane právna skutočnosť uvedená v Čl. 4 tejto zmluvy
2. Zmluvný vzťah je možné ukončiť aj pred uplynutím času uvedeného v Čl. 4
 - 2.1 kedykoľvek dohodou zmluvných strán za podmienok a v čase, ktorý bude upravený v dohode o ukončení zmluvy
 - 2.2 odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípade, ak niektorý z účastníkov zmluvy poruší svoje povinnosti, resp. ak ani po predchádzajúcej písomnej výzve a po poskytnutí primeranej lehoty, ktorá nebude kratšia ako 15 pracovných dní, nesplní povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy
 - 2.3 zmluvná strana 1 je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že na základe verejnej súťaže, uznesením mestského zastupiteľstva, resp. iného relevantného aktu bude rozhodnuté, akým spôsobom sa s Vodnou vežou koncepčne naloží
 - 2.4 zmluvná strana 2 je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že náklady na údržbu, opravu a stráženie Vodnej veže budú neúmerne vysoké.
3. Výpovedná lehota v prípade, že nastane ktorákoľvek zo situácií uvedených v bodoch 2.2.-2.5 je dva mesiace a začína plynúť odo dňa doručenia druhej zmluvnej strane
4. zmluvná strana 1 je taktiež oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že Zmluvná strana 2 užíva predmet zmluvy takým spôsobom, že Zmluvnej strane 1 vzniká alebo hrozí škoda. V tomto prípade je odstúpenie od zmluvy účinné okamžite, dňom doručenia druhej Zmluvnej strane 2.
5. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Čl. 6

Ostatné ustanovenia

1. Zmluvná strana 2 vyhlasuje, že predmet zmluvy jej je známy a preberá ho v stave, v akom stojí a leží. Taktiež berie na vedomie, že predmet zmluvy sa nachádza v centrálnej časti mestskej pamiatkovej zóny a zaväzuje sa pri starostlivosti o predmet zmluvy primerane dodržiavať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. ako aj ďalšie relevantné všeobecne záväzné právne predpisy.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že z tejto zmluvy im nevyplývajú žiadne finančné nároky, ktoré by si mohli uplatňovať od druhej strany s výnimkou prípadnej náhrady škody (ak sa preukáže zodpovednosť za škodu) v zmysle Občianskeho zákonníka a zmluvných pokút dojednaných v tejto zmluve.
3. Zmluvná strana 2 berie na vedomie že nie je oprávnená uplatňovať si odpisy z predmetu tejto zmluvy alebo odpisy z jej technického zhodnotenia
4. Zmluvná strana 2 sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať Zmluvnej strane 1 akékoľvek poškodenia alebo zmeny na stredovekých murivách, ktoré tvoria predmet tejto zmluvy.
5. Zodpovednosť za škody na predmete zmluvy sa riadia ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné robiť len písomne, formou dodatkov, ktoré budú podpísané obidvomi zmluvnými stranami.
7. Pre právne vzťahy touto zmluvou osobitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzné právne predpisy SR.

Čl. 7**Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach s platnosťou originálu, tri pre Zmluvnú stranu 1 a dve pre Zmluvnú stranu 2 a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 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 a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby – Zmluvnej strany 1

Čl. 8**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, nemajú výhrady voči jej obsahu ani forme, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
2. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.

V Bratislave, dňa 06.06.2018

V Bratislave, dňa 28.05.2018

Zmluvná strana 1:
Hlavné mesto SR Bratislava

Zmluvná strana 2:
Vydrica a. s.

v.r.

v.r.

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Ing. Juraj Rehák
predseda predstavenstva