

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena  
a prevzatí záväzku  
č.286509481800/0099**

č. zmluvy budúceho oprávneného: BVS/344/2018/BVS

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:  
Číslo účtu (IBAN):  
IČO:  
DIČ:  
IČ DPH:  
(ďalej len „budúci povinný z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

**a**

**Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**

Sídlo : Prešovská 48, 826 46 Bratislava  
Zastúpená: **Ing. Zsolt Lukáč,PhD., EMBA - predseda predstavenstva  
Ing. František Sobota - podpredseda predstavenstva**

Bankové spojenie:

IBAN:  
SWIFT:  
IČO : 35 850 370  
DIČ :  
IČ DPH :

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, Vložka č. 3080/B  
(ďalej len „oprávnený z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

**a**

**Jarabiny Invest, a.s.**

Sídlo: Staromestská 3, 811 03 Bratislava  
Zastúpená: **Ing. Andrej Gregorovič - predseda predstavenstva  
JUDr. Andrea Goldenbergová- člen predstavenstva**

Bankové spojenie.

IBAN:  
IČO: 36 777 536  
DIČ:  
IČ DPH:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4989/B  
(ďalej len „spoločnosť Jarabiny Invest“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „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. Dňa 17.08.2015 uzatvorili spoločnosť Jarabiny Invest a spoločnosť Bratislavská vodárenská spoločnosť, Prešovská 48, 826 04 Bratislava (ďalej len BVS“), Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy a odovzdání a prevzatí vodnej stavby, kde sa spoločnosť Jarabiny Invest zaväzuje zabezpečiť práva k pozemkom, na ktorých bude spoločnosť Jarabiny Invest realizovať stavebný objekt SO 04.1 Rekonštrukcia verejného vodovodu DN 150 Mlynské Nivy (ďalej len „vodovod“). V zmluve si účastníci upravili aj spôsob zabezpečenia práv k pozemkom, kde v prípade zriadenia vecného bremena je spoločnosť Jarabiny Invest povinná uhradiť odplatu za vecné bremeno.
3. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností vedeného v katastrálnom území Nivy ako:  
- parc.č. **21844/2** ostatné plochy o výmere 430655 m<sup>2</sup>  
zapísané na liste vlastníctva č.797  
(ďalej aj ako „**nehuteľnosť**“ v príslušnom tvare).
4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť spoločnosti Jarabiny Invest, ktorá požiadala o vypracovanie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku pre účely zriadenia vecného bremena, uloženia vodovodu k stavbe „Obytný súbor Jarabiny, Mlynské Nivy, Bratislava“.

## **Článok II** **Predmet zmluvy**

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy v budúcnosti uzavrú Zmluvu o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku, ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

## **Článok III** **Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po vybudovaní vodovodu a jeho geodetickom zameraní, najneskôr však 15 dní pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na vodovod na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I v ods. 3 tejto zmluvy uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku s podstatnými náležitosťami uvedenými nižšie.
  - 1.1. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnosti uvedenej v článku I ods. 3 tejto zmluvy vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť :
    - a) zriadenie a uloženie vodovodu
    - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie vodovodu v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po vybudovaní vodovodu
    - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie vodovodu budúcim oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám po vybudovaní vodovodu na nehnuteľnosti tak, ako je vyznačené v kópii katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
  - 1.2. Zmluva o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku sa uzavrie na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení

vecného bremena a prevzatí záväzku v súlade s príslušným geometrickým plánom podľa ods. 5 tohto článku zmluvy.

- 1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom a bude v Zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku určená ako spoločná odplata za zriadenie všetkých vecných bremien podľa bodu 1.1 tohto odseku zmluvy. Vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí na vlastné náklady spoločnosť Jarabiny Invest.
  - 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť budúceho oprávneného z vecného bremena uhradiť odplatu za zriadenie vecného bremena určenú znaleckým posudkom podľa bodu 1.3 tohto odseku zmluvy preberá na seba spoločnosť Jarabiny Invest v súlade s § 531 a § 532 zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare) a ostatné zmluvné strany zoberú túto skutočnosť na vedomie a prejavia svoj výslovný súhlas s týmto postupom.
  - 1.5. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať spoločnosť Jarabiny Invest.
  - 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 Občianskeho zákonníka. Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zanikne vodovod alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.
  - 1.8. Ak dôjde k zániku vecného bremena podľa bodu 1.7. tohto odseku zmluvy do 20 rokov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku, zmluvné strany sa dohodli, že budúci povinný z vecného bremena vráti finančné prostriedky uhradené za jednorazovú odplatu za vecné bremeno spoločnosti Jarabiny Invest znížené o sumu nájomného za obdobie, za ktoré budúci oprávnený z vecného bremena užíval nehnuteľnosť v rozsahu vymedzenom v bode 1.1 tohto odseku zmluvy. Odplata za užívanie uvedenej nehnuteľnosti bude stanovená vo výške nájomného, z ktorej znalec vychádzal pri určení hodnoty vecného bremena uvedenej v znaleckom posudku vypracovaného v zmysle bodu 1.3 tohto odseku.
  - 1.9. Ak dôjde k zániku vecného bremena podľa bodu 1.7. tohto odseku zmluvy po 20 rokoch od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku, zmluvné strany sa dohodli, že budúci povinný z vecného bremena nevráti finančné prostriedky uhradené za jednorazovú odplatu za vecné bremeno.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa bodu 1.1 odseku 1 tohto článku zmluvy vo výške **12 236 €** (slovom dvanásťtisícdivestotridsaťšesť eur) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena, vedený v ....., číslo účtu (IBAN): ....., variabilný symbol: .....
- Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť Jarabiny Invest na seba preberá v súlade s § 531 a § 532 Občianskeho zákonníka povinnosť budúceho oprávneného z vecného bremena uhradiť predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa bodu 1.1 ods.1 tohto článku zmluvy vo výške **12 236 €** (slovom dvanásťtisícdivestotridsaťšesťeur) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ....., IBAN: ....., variabilný symbol: ..... a ostatné zmluvné strany berú túto skutočnosť na vedomie a prejavujú svoj výslovný súhlas s týmto postupom. Toto dojednanie nemá

podľa dohody zmluvných strán žiadny vplyv na zriadenie, existenciu a obsah vecného bremena dohodnutého medzi oprávneným z vecného bremena a povinným z vecného bremena, ani na ich právne postavenie, t.j. týka sa výlučne finančného plnenia vyplývajúceho z tejto zmluvy.

3. Konečná výška jednorazovej odplaty za vecné bremeno bude určená na základe znaleckého posudku podľa ods. 1 bod 1.3 tohto článku zmluvy po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena a bude uvedená v Zmluve o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku. Budúci povinný z vecného bremena a spoločnosť Jarabiny Invest 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 odseku 2 tohto článku zmluvy v lehote 30 kalendárnych dní od účinnosti Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku.
4. V prípade oneskorenej platby sa spoločnosť Jarabiny Invest 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. Spoločnosť Jarabiny Invest sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a najneskôr však do 30 dní pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na vodovod budúcemu povinnému z vecného bremena predloží osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného vecného bremena, znalecký posudok podľa ods. 1 bod 1.3. tohto článku zmluvy a výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku. Ak spoločnosť Jarabiny Invest nespĺní ktorúkoľvek z povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku v určenom termíne, spoločnosť Jarabiny Invest sa zaväzuje zaplatiť budúcemu povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť Jarabiny Invest bezprostredne, najneskôr však v lehote 30 kalendárnych dní po uložení a vykonaní technických skúšok vodovodu potrebných pre vydanie kolaudačného rozhodnutia na vodovod, uvedie povrch nehnuteľnosti do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany spoločnosti Jarabiny Invest, je budúci povinný z vecného bremena oprávnený uviesť povrch nehnuteľnosti do pôvodného stavu na náklady a riziko spoločnosti Jarabiny Invest. Za nespĺnenie povinností uvedených v prvej alebo v druhej vete tohto odseku, má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od spoločnosti Jarabiny Invest 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 zmluvy. Spoločnosť Jarabiny Invest sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe budúcim povinným z vecného bremena zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa spoločnosť Jarabiny Invest nezbavuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena škodu spôsobenú nemožnosťou užívať povrch nehnuteľností. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
7. Budúci oprávnený z vecného bremena a spoločnosť Jarabiny Invest sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu 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 a prevzatí záväzku. Za nespĺnenie tejto povinnosti má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúceho oprávneného z vecného bremena alebo spoločnosti Jarabiny Invest zmluvnú pokutu vo výške 70,-€. Budúci oprávnený z vecného bremena alebo spoločnosť Jarabiny Invest, podľa toho, kto povinnosť nespĺnil, sa zaväzujú zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaplatiť na základe budúcim povinným z vecného bremena zaslanej faktúry.

8. 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 a spoločnosti Jarabiny Invest náhradu škody spojenú s porušením povinností budúceho oprávneného z vecného bremena alebo spoločnosti Jarabiny Invest, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

#### **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, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
  - b) Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 47, 826 04 Bratislava
  - c) Jarabiny Invest, a.s., Staromestská 3, 811 03 Bratislava.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku zmluvy 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 zmluvy, 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 zmluvy doručená podľa odseku 1 a 2 tohto článku zmluvy, 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 a prevzatí záväzku 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 spoločnosť Jarabiny Invest neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 2. 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.

#### **Článok VI Záverčné 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 7-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 4 vyhotovenia pre budúceho povinného z vecného bremena, 2 vyhotovenia pre budúceho oprávneného z vecného bremena a 1 vyhotovenie pre spoločnosť Jarabiny Invest.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania všetkými 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 06.11.2018

V Bratislave, dňa 17.10.2018

**Budúci povinný z vecného bremena**  
**Hlavné mesto SR Bratislava**

**Budúci oprávnený z vecného bremena**  
**Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s**

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

.....  
**Ing. Zsolt Lukáč, PhD.,EMBA v.r.**  
predseda predstavenstva

.....  
**Ing. František Sobota v.r.**  
podpredseda predstavenstva

V Bratislave dňa 16.10.2017  
**Jarabiny Invest, a.s.**

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

.....  
**JUDr. Andrea Goldenbergová v.r.**  
člen predstavenstva