

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 28 88 008920 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 „zmluva“) medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastúpené: Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: (IBAN) SK587500000000025828453
BIC – SWIFT: CEKOSKBX
Variabilný symbol: 2888008920
IČO: 603 481
DIČ: 2020372596
(ďalej aj ako „**Budúci povinný z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

a

Váš správca spol. s.r.o.

Sídlo: Furdeková 4, 851 03 Bratislava
Zastúpená: Romanom Vargom, konateľom spoločnosti
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
BIC – SWIFT:
IČO: 35 846 925
DIČ:
IČ DPH:
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo:
27694/B
(ďalej aj ako „**Budúci oprávnený z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

(ďalej 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 deklaruje, že disponuje relevantnými právnymi listinami, ktoré svedčia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Petržalka, v obci Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, vedenej Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, ako pozemok registra „C“ KN parc. č. 5482/2 – ostatné plochy vo výmere 3670 m², zapísaný na LV č. 1748.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena plánuje zrealizovať výstavbu nového „Polyfunkčného objektu Sosnová“ na základe Záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 22.05.2018 na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 5477 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 49 m², parc. č. 5478 – záhrady vo výmere 213 m², k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 964 a na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 5479 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 45 m², parc. č. 5480 – záhrady vo výmere 387 m² a parc. č. 5481/1 – ostatné plochy vo výmere 603 m², k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 1965 (ďalej ako „**Budúce oprávnené nehnuteľnosti**“).

3. V nadväznosti na plánovanú výstavbu „Polyfunkčného objektu Sosnová“ má Budúci oprávnený z vecného bremena záujem v budúcnosti po skolaudovaní novej stavby na pozemkoch parc. č. 5477, 5478, 5479, 5480, 5481/1 v k. ú. Petržalka uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena, **spočívajúceho v práve vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez časť pozemku registra „C“ parc. č. 5482/2 – ostatná plocha, k. ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748, v rozsahu cca 120 m² (ďalej len „Budúci zaťažený pozemok“), ako je to zakreslené na snímke z katastrálnej mapy, ktorej fotokópia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.**
4. S prihliadnutím na skutočnosti podrobne uvedené v ods. 3 tohto článku sa zmluvné strany na základe predchádzajúcich rokovaní a predloženej žiadosti Budúceho oprávneného z vecného bremena vzájomne dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmet tejto zmluvy tvorí dohoda zmluvných strán, že po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve uzatvoria v dohodnutom čase zmluvu o zriadení vecného bremena podľa podmienok a špecifikácií uvedených v tejto zmluve.

Článok III

Podmienky uzatvorenia budúcej zmluvy

1. Budúci povinný z vecného bremena sa týmto zaväzuje uzatvoriť v lehote podľa článku III ods. 2 tejto zmluvy s Budúcim oprávneným z vecného bremena zmluvu o zriadení vecného bremena k Budúcemu zaťaženému pozemku s obsahom uvedeným v článku IV tejto zmluvy (táto zmluva o zriadení vecného bremena ďalej len „**Budúca zmluva**“) na základe písomnej výzvy Budúceho oprávneného z vecného bremena doručenej Budúcemu povinnému z vecného bremena po skolaudovaní rodinného domu najneskôr však tri pracovné dni po doručení právoplatného kolaudačného rozhodnutia Budúcim oprávneným príslušným stavebným úradom.
2. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim oprávneným z vecného bremena Budúcu zmluvu do 60 pracovných dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy podľa ods. 1 v spojení s ods. 5 tohto článku Budúcemu povinnému z vecného bremena. Zmluvné strany uzatvoria Budúcu zmluvu s obsahom uvedeným v článku IV tejto zmluvy s výnimkou doplnenia nasledovných údajov a zmien pred resp. pri podpise Budúcej zmluvy:
 - a) doplnenie všetkých údajov a slovných spojení, ktoré boli zámerne ponechané nedoplnené pri podpise tejto zmluvy, resp. boli uvedené v hranatých zátvorkách, a to podľa aktuálneho stavu v čase uzavretia Budúcej zmluvy;
 - b) doplnenie alebo nevyhnutné zmeny údajov v obsahu Budúcej 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom, ktorá bude v Budúcej zmluve určená ako odplata za zriadenie vecného bremena. Vyhotovenie znaleckého(ých) posudku(ov) zabezpečí Budúci povinný z vecného bremena na náklady Budúceho oprávneného z vecného bremena. Z odplaty za zriadenie vecného bremena určenej znaleckým posudkom sa odpočíta výška predbežnej odplaty podľa čl. III ods. 5 tejto zmluvy.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný uhradiť Budúcemu povinnému z vecného bremena predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena, 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 4 924,20 Eur** (príloha č. 4 rozhodnutia - záber cca 120 m², k. ú. Petržalka, sadzba 82,07 Eur, suma 9 848,40 Eur znížená na 50%) do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto 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 uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV.

Náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa ako výlučný vlastník Budúceho zaťaženého pozemku touto zmluvou zaväzuje uzatvoriť Budúcu zmluvu, ktorou sa zriadi vecné bremeno in rem v rozsahu zaťažujúcom časť Budúceho zaťaženého pozemku v rozsahu cca 120 m², vymedzenom na snímke z katastrálnej mapy tvoriacej neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto zmluvy spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena strpieť právo vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez časť pozemku registra „C“ parc. č. 5482/2 – ostatná plocha, k. ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748, v rozsahu cca 120 m², a to v prospech vlastníka Budúcich oprávnených nehnuteľností alebo ich častí, ako aj ďalších, ktorí odvodzujú svoje právo od Budúceho oprávneného z vecného bremena.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena berie podľa ods. 1 tohto článku na vedomie a vyjadruje súhlas s tým, že k uzatvoreniu Budúcej zmluvy k časti Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti pristúpi po dokončení a skolaudovaní stavby „Polyfunkčný objekt Sosnová“ na základe predloženej výzvy podľa článku III. Budúci povinný z vecného bremena sa týmto zaväzuje, že bez zbytočných odkladov vykoná všetky potrebné kroky a požiada o všetky potrebné stanoviská tak, aby k zriadeniu vecného bremena mohlo dôjsť v čo najkratšom čase.
3. Vecné bremeno podľa čl. IV ods. 1. a 2. tejto Zmluvy sa zriadi **in rem** a bude zaťažovať Budúci zaťažený pozemok v príslušnom rozsahu.
3. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu in rem podľa Budúcej zmluvy bude prechádzať s vlastníctvom Budúcich oprávnených nehnuteľností na akéhokoľvek nadobúdateľa Budúcich oprávnených nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich častí.
4. Budúca zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľností zaťaženej vecným bremenom bude určená v Budúcej zmluve vo výmere a podľa predloženého(ných) geometrického(ých) plánu(ov).
5. **Správne poplatky za vklad** do katastra nehnuteľností bude znášať Budúci oprávnený z vecného bremena. **Návrh na zápis** vecných bremien do katastra nehnuteľností sa zaväzuje podať Budúci oprávnený z vecného bremena
6. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí **na dobu neurčitú**.
7. Na zánik vecného bremena podľa Budúcej zmluvy sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare).

8. Výška odplaty za vecné bremeno podľa Budúcej zmluvy bude určená na základe znaleckého posudku, od ktorej bude odpočítaná výška predbežnej odplaty (čl. III ods. 5 zmluvy) a bude uvedená v Budúcej zmluve. Znalecký posudok bude vypracovaný k Budúcemu zaťaženému pozemku. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaviazá uhradiť odplatu za zriadenie vecného bremena naraz v lehote 30 dní od podpísania Budúcej zmluvy oboma zmluvnými stranami.
9. 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 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.

Vyhlasenia a záväzky

1. Budúci povinný z vecného bremena týmto vyhlasuje, že disponuje relevantnými právnymi listinami, ktoré svedčia o tom, že je výlučným vlastníkom Budúceho zaťaženého pozemku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci povinný z vecného bremena nie je oprávnený previesť na tretiu osobu ani inak zaťažiť v prospech tretej osoby Budúce zaťažené pozemky bez predchádzajúceho písomného súhlasu Budúceho oprávneného z vecného bremena.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu budúceho vecného bremena, a to s Územnoplánovacou informáciou zo dňa 28.02.2020, so súborným stanoviskom za oblasť dopravy zo dňa 11.12.2019, so stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 16.01.2020, a stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 27.05.2020; berú tieto stanoviská na vedomie a zaväzujú sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
4. Budúci povinný z vecného bremena týmto vyhlasuje, že v súlade s predmetom uzatvorenia tejto zmluvy udeľuje Budúcemu oprávnenému súhlas vlastníka dotknutých pozemkov ku všetkým nevyhnutným úkonom smerujúcim k naplneniu predmetu tejto zmluvy, ktorým je uzatvorenie Budúcej zmluvy za podmienok stanovených touto zmluvou v súvislosti s realizáciou Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti podľa článku I. ods. 2 tejto zmluvy, a to za podmienky, že Budúci oprávnený je povinný oznámiť uskutočnenie takýchto úkonov Budúcemu povinnému najneskôr 30 dní pred ich uskutočnením.
5. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu týkajúcu sa osoby budúceho oprávneného z vecného bremena, ako aj všetky ďalšie skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena medzi budúcim povinným z vecného bremena a budúcim oprávneným z vecného bremena. Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu v sume 100,00 Eur. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

Článok VI

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) uzatvorením Budúcej zmluvy, alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v tejto dohode, alebo
 - c) odstúpením od tejto zmluvy zo strany Budúceho povinného z vecného bremena, ak Budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú jednorazovú odplatu podľa článku III ods. 5. tejto zmluvy, alebo
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok VII

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. V prípade zmeny v osobe vlastníka Budúcich oprávnených nehnuteľností alebo ich častí po uzatvorení tejto zmluvy prejdú práva a povinnosti príslušného Budúceho oprávneného z vecného bremena z tejto zmluvy v príslušnom rozsahu na nového vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti (ďalej len „Nadobúdateľ“), ak bude medzi Budúcimi oprávnenými z vecného bremena, ktorí budú v čase zmeny vlastníctva zmluvnou stranou tejto zmluvy (ďalej len „Prevádzajúci“) a Nadobúdateľom uzatvorená Dohoda o prevode práv a povinností z tejto 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 nepochybné zrejmá zmena v osobe vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti na Nadobúdateľa, čím sa Nadobúdateľ dostane do právneho postavenia účastníka tejto zmluvy v právnom postavení Budúceho oprávneného z vecného bremena.
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 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 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 tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie bolo 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 zmluvy a ak také nie sú, potom také ustanovenia príslušných právnych predpisov, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 5 vyhotovení pre Budúceho povinného z vecného bremena a 2 vyhotovenia pre Budúceho oprávneného z vecného bremena.
6. 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.
7. 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.
8. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, ako príloha č. 1, tvorí snímka z katastrálnej mapy.

V Bratislave dňa 16.07.2020

V Bratislave dňa 16.07.2020

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci oprávnený z vecného bremena:
Váš správca spol. s r.o.

v.z. Ing. arch. Štasselová

v.r.

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Roman Varga
konateľ



v. 5426

5432/2

⊕ 5464/3

v. 5463

v. 5464/6

v. 5464/4

v. 5464/5

v. 5464/7

⊙ 5465

d 5466

5468

5467

v. 5482/2

9

v. 5481/2

5472

5470

⊙ 5475

5474

⊙ 5473

5471

v. 5481/1

5477

5478

5476

⊙ 5480

Sosnova

v. 5482/1

predmet zmluvy, časť
pozemku C-KN p.č. 5482/2
o výmere cca 120 m² k.ú.
Petržalka

459/1

v. 531