

Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

uzavretá podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
(ďalej len „zmluva“)

medzi:

Budúcim povinným:

METRO Bratislava a.s.

so sídlom: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
IČO: 35 732 881
DIČ : 2020268910
IČ DPH : SK2020268910
zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 1575/B
štatutárne zastúpenie: JUDr. Zuzana Kolláriková, predsedníčka predstavenstva
Ing. arch. Michala Kozáková, členka predstavenstva
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu (IBAN): XXXXXXXX

(ďalej len „Budúci povinný“)

a

Budúcim oprávneným:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

so sídlom: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
Štatutárne zastúpenie: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu (IBAN): XXXXXXXX

(ďalej len „Budúci oprávnený“)

a

Platiteľom:

SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

so sídlom: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
IČO: 51 467 674
DIČ : 2120730139
IČ DPH : SK2120730139
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka č.: 127033/B
Štatutárne zastúpenie: Ing. arch. Juraj Nevolník, konateľ
Michal Rehák, konateľ
bankové spojenie: XXXXXXXX
číslo účtu (IBAN): XXXXXXXX

(ďalej len „Platiteľ“)

(Budúci povinný, Budúci oprávnený a Platiteľ spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, obci Staré Mesto, okrese Bratislava I, a to:
 - pozemok parc. č. 9134/121, o výmere 2788 m², druh pozemku zastavané plochy;
 - pozemok parc. č. 9134/122, o výmere 560 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría;
 - pozemok parc. č. 9134/123, o výmere 2489 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría; a

- pozemok parc. č. 9134/124, o výmere 19 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría; (ďalej spoločne len „**Pozemky**“).

Pozemky sú evidované v registri „C“ katastra nehnuteľností a sú zapísané na liste vlastníctva č. 7362 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

2. Platiteľ je investorom projektu „Obytný súbor Čulenova“ ako i rezidenčného projektu v názvom „Čulenova – New City Center, IV. obytná veža“, ktorý je súčasťou investičného zámeru známeho aj ako „Čulenova – New City Centre, Bratislava“ (ďalej len „**Projekt**“).
3. V rámci Projektu sa bude v prospech Budúceho oprávneného ako stavebníka realizovať vybudovanie tretieho jazdného pruhu na Landererovej ulici v úseku od Košickej po Čulenovu ul., ktorý bude vyhradený pre vozidlá MHD – tzv. bus pruh (ďalej len „**Stavba**“). Z dôvodu, že sa jedná o investíciu vyvolanú realizáciu Projektu, Platiteľom odplaty ako aj súvisiacich finančných plnení podľa tejto zmluvy bude za Budúceho oprávneného Platiteľ.
4. Stavba sa bude nachádzať na častiach Pozemkov vyznačených v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**Predbežný plán**“). Kópia Predbežného plánu týkajúca sa Pozemkov tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. V nadväznosti na vyššie uvedené má Budúci oprávnený záujem zriadiť na častiach Pozemkov, vyznačených v Predbežnom pláne, vecné bremená umožňujúce umiestnenie realizáciu a užívanie Stavby.

Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa Budúci povinný zaväzuje, že najneskôr do 3 (troch) kalendárnych mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Stavbe, na základe výzvy Budúceho oprávneného uzavrie s Budúcim oprávneným zmluvu o zriadení vecných bremien, predmetom ktorej bude zriadenie vecných bremien na Pozemkoch v prospech Budúceho oprávneného v znení určenom podľa čl. III tejto zmluvy (ďalej len „**Budúca zmluva**“). Budúci oprávnený je oprávnený vyzvať Budúceho povinného k uzavretiu Budúcej zmluvy počnúc po splnení podmienky uvedenej v prvej vete tohto bodu a splnení povinností uvedených v článku VI zmluvy, najneskôr však do 31.12.2022. Obsah výzvy bude v súlade s touto zmluvou a so všetkými náležitosťami doplnenými tak, aby vecné bremeno podľa tejto zmluvy mohlo riadne vzniknúť zápisom do katastra nehnuteľností. Ak Budúci povinný nebude považovať výzvu Budúceho oprávneného na uzatvorenie Budúcej zmluvy za kvalifikovanú výzvu podľa tohto bodu zmluvy, Budúci povinný je povinný písomne Budúcemu oprávnenému oznámiť všetky námietky k doručenej výzve bezodkladne, najneskôr v lehote do 10 dní od doručenia výzvy Budúceho oprávneného na uzatvorenie Budúcej zmluvy (t. j. listiny, z ktorej obsahu je nepochybné, že ide o výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy podľa tejto zmluvy), inak sa uskutočnená výzva Budúceho oprávneného bude považovať za kvalifikovanú výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy. Ak nebude výzva podľa prvej vety tohto bodu urobená včas, záväzok uzatvoriť Budúcu zmluvu zaniká uplynutím doby, v ktorej má budúci oprávnený právo vyzvať budúceho povinného na uzavretie Budúcej zmluvy. Budúci oprávnený doručí Budúcemu povinnému písomnú výzvu na uzavretie Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bude podpísaný návrh Budúcej zmluvy.
2. Predpokladaný záber vecného bremena predstavuje 708 m² a je vymedzený v Predbežnom pláne. Presné Vymedzenie vecného bremena bude vyšpecifikované v porealizačnom geometrickom pláne, ktorý dá budúci oprávnený vyhotoviť na vlastné náklady pred podpisom Budúcej zmluvy. Porealizačný geometrický plán bude prílohou uzatvorenej Budúcej zmluvy.

Článok III Zmluva o zriadení vecných bremien

1. Budúci povinný je povinný uzavrieť s Budúcim oprávneným zmluvu o zriadení vecných bremien, predmetom ktorej bude zriadenie vecných bremien *in personam* spočívajúcich v povinnosti Budúceho povinného ako vlastníka Pozemkov strpieť na častiach Pozemkov určených v geometrickom pláne vypracovanom v rozsahu Predbežného plánu:
 - a) umiestnenie a realizáciu Stavby ;
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Stavby a jej odstránenie;
 - c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami;
 (ďalej len „**vecné bremená**“) za podmienok ďalej dohodnutých v zmluve o zriadení vecných bremien.
2. Vecné bremená budú zriadené **na dobu neurčitú**.
3. Budúci oprávnený zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu na zameranie vecných bremien (ďalej len „**geometrický plán**“) po zrealizovaní Stavby. Budúci oprávnený doručí po jeho vypracovaní kópiu geometrického plánu Budúcemu povinnému.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu za zriadenie vecného bremena uhradí Budúcemu povinnému Platiteľ, ako investor Projektu, v rámci ktorého sa realizuje Stavba. Budúci oprávnený z toho dôvodu nemá voči Budúcemu povinnému žiadnu ďalšiu povinnosť na úhradu odplaty alebo iného finančného plnenia v súvislosti so zriadením vecného bremena podľa tejto zmluvy. **Odplata za zriadenie vecného bremena** bude určená ako jednorazová suma **vo výške 85,- EUR + DPH za 1 m² pozemkov**, na ktorých bude vecné bremeno zriadené. Výmera rozhodujúca pre určenie konečnej ceny sa bude riadiť výmerou časti Pozemku, na ktorom bude vecné bremeno zriadené, uvedenou v porealizačnom geometrickom pláne ktorý dá v zmysle článku II. bod 2 tejto zmluvy vyhotoviť na svoje náklady budúci oprávnený a ktorý bude tvoriť prílohu Budúcej zmluvy (ďalej len „**odplata**“). DPH bude fakturovaná v zmysle platných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Platiteľ zaplatí Budúcemu povinnému preddavok za zriadenie vecného bremena vo výške 30 090,- EUR + DPH. Preddavok bol určený ako 1/2 predpokladanej odplaty, teda podľa vzorca 708 m² x 85,- EUR/m² /2. Preddavok vo výške 30 090,- EUR + DPH poukáže Platiteľ na účet Budúceho povinného uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zálohovú faktúru vystaví budúci povinný oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry bude 30 dní odo dňa jej doručenia Platiteľovi.
6. Konečnú odplatu za zriadenie vecného bremena vypočítanú v zmysle kľúča uvedeného v ods. 4 tohto článku Zmluvy uhradí Platiteľ na účet Budúceho povinného na základe faktúry vystavenej po uzatvorení Budúcej zmluvy. Splatnosť faktúry je určená na 18 dní odo dňa jej doručenia Platiteľovi.
7. Budúci povinný má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak Platiteľ nezaplatí dohodnutú zálohu podľa odseku 5 tohto článku zmluvy v lehote splatnosti. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na tom, že právne účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú okamihom, kedy prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od tejto zmluvy je doručený Budúcemu oprávnenému.
8. V prípade ak nedôjde k naplneniu záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy a nedôjde v lehote do 31.12.2022 k uzatvoreniu Budúcej zmluvy, a to bez zavinenia Budúceho povinného, uhradený preddavok podľa bodu 5. tohto článku zmluvy sa použije ako:
 - náhrada za obmedzenie výkonu práv vlastníka predmetných pozemkov, ktorým je Budúci povinný, počas doby trvania tejto zmluvy; ako aj
 - náhrada za poskytnutie práva v zmysle čl. V tejto zmluvy (súhlas pre účely územného a stavebného konania), pričom ak nastane skutočnosť uvedená v tomto bode, ustanovenie čl. V bodu 2. sa neaplikuje.Z týchto dôvodov sa v takom prípade finančná suma uhradená ako preddavok nevracia Platiteľovi a Budúci povinný si ju bude môcť ponechať.
9. Všetky úroky z omeškania, pokuty, penále a akékoľvek iné sankcie uložené alebo súvisiace so zaplatením odplaty za zriadenie vecného bremena alebo preddavku podľa tejto zmluvy znáša v celom rozsahu Platiteľ a budú uplatnené Budúcim oprávneným priamo voči Platiteľovi.
10. Ak budúci povinný nesplní záväzok uzavrieť zmluvu o zriadení vecných bremien, môže Budúci oprávnený požadovať, aby obsah zmluvy o zriadení vecných bremien určil súd alebo môže požadovať náhradu škody mu spôsobenej porušením záväzku Budúceho povinného uzavrieť zmluvu o zriadení vecných bremien.

Článok IV **Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Budúci povinný vyhlasuje, že:
 - a) je oprávnený samostatne nakladať s Pozemkami v celom rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy;
 - b) nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k Pozemkom do katastra nehnuteľností a neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by bránili uzavrieť túto zmluvu, s prihliadnutím na skutočnosti uvedené v článku VI. tejto zmluvy;
 - c) Budúci povinný ako výlučný vlastník Pozemkov nie je účastníkom žiadneho súdneho alebo iného sporu týkajúceho sa resp. súvisiaceho s Pozemkami.
2. Budúci povinný sa zaručuje Budúcemu oprávnenému, že vyhlásenia a záruky obsiahnuté čl. 1 tohto článku zmluvy sú pravdivé a správne ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy a budú pravdivé a správne aj v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení vecných bremien a podania návrhu na jej vklad do katastra nehnuteľností.
3. Budúci povinný sa zaväzuje, že sa až do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie zmluvy o zriadení vecných bremien v zmysle tejto zmluvy alebo výkonu práv zodpovedajúcich vecným bremenám Budúcim oprávneným. Budúci povinný sa najmä zaväzuje, že Pozemky ani ich časť, ktorá má byť zaťažená vecnými bremenami:
 - a) neprevedie do vlastníctva inej osoby bez súhlasu Budúceho oprávneného; a ani

- b) ju nezaťažá právom tretích osôb, ktoré by znemožnilo vykonávať práva zodpovedajúce vecným bremenám Budúcim oprávneným.
4. Budúci povinný sa zaväzuje, že Budúcemu oprávnenému a Platiteľovi poskytne objektívne nevyhnutnú súčinnosť potrebnú v súvislosti s uzavretím a plnením tejto zmluvy.

Článok V **Umožnenie stavebného užívania**

1. Budúci povinný týmto prenecháva časti Pozemkov vyznačené v Predbežnom pláne, aby ich Budúci oprávnený dočasne po dobu odo dňa uzavretia tejto zmluvy do dňa vzniku vecných bremien podľa zmluvy o zriadení vecných bremien, ktorá bude uzavretá medzi Budúcim povinným a Budúcim oprávneným na základe tejto zmluvy, užíval na umiestnenie, výstavbu a užívanie Stavby, a udeľuje svoj výslovný súhlas s takýmto užívaním a zmenami na častiach Pozemkov vyznačených v Predbežnom pláne pre účely územného konania, stavebného konania, kolaudačného konania ako aj akýchkoľvek iných konaní podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) (ďalej len „**Stavebný zákon**“). Pre vylúčenie pochybností, Budúci povinný výslovne uvádza, že vyššie uvedené oprávnenia predstavujú iné právo k pozemkom a stavbám v zmysle § 139 ods. 1 Stavebného zákona.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený je oprávnený užívať časť Pozemkov podľa Predbežného plánu na základe súhlasu Budúceho povinného udeleného v bode 1 tohto článku zmluvy **bezodplatne**.

Článok VI **Prevod práv a povinností**

1. Touto zmluvou sú viazaní všetci právni nástupcovia Budúceho povinného, Budúceho oprávneného a Platiteľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený je oprávnený aj bez súhlasu Budúceho povinného previesť všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy na tretiu osobu, ktorá bude stavebníkom Stavby.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom. Zmluvu, ani jej časť nemožno vypovedať ani od nej odstúpiť pokiaľ v nej alebo príslušnom právnom predpise nie je uvedené inak.
2. Akékoľvek oznámenie súvisiace so zmluvou musí byť realizované v písomnej forme a musí byť podpísané oprávnenou osobou.
3. Ak sa niektoré ustanovenie zmluvy stane neúčinné alebo neplatné, nedotkne sa to ostatných ustanovení zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike. Zmluvné strany sa dohodli, že na zmluvný vzťah zo zmluvy sa nevzťahuje § 292 ods. 5 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými všetkými zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Budúceho oprávneného podľa ustanovenia § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, Budúci oprávnený sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po jej uzatvorení zverejniť zmluvu na svojom webovom sídle v súlade s vyššie uvedeným právnym predpisom.
7. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve (2) vyhotovenie zmluvy.
8. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, túto uzatvorili slobodne a vážne, že sa zhoduje s ich prejavom vôle a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
9. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že pri spracúvaní osobných údajov zabezpečia poskytnutie dostatočných záruk na implementáciu vhodných technických a organizačných opatrení a to takým spôsobom, aby spracúvanie spĺňalo požiadavky Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „**GDPR**“) a zabezpečia ochranu práv dotknutých osôb. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť, aby dotknutým osobám, ako napríklad kontaktným osobám alebo osobám konajúcim v mene Zmluvnej strany, ktorých osobné údaje sú poskytované druhej Zmluvnej strane, oznámili a sprístupnili informačnú povinnosť druhej Zmluvnej strany v zmysle GDPR.

10. Neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí Predbežný plán.

Budúci povinný

V Bratislave dňa 04.05.2021

podpis : _____
meno : JUDr. Zuzana Kolláriková v.r.
funkcia : predsedníčka predstavenstva
METRO Bratislava a.s.

Platiteľ

V Bratislave dňa 03.05.2021

podpis : _____
meno : Ing. arch. Juraj Nevolník, v.r.
funkcia : konateľ
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

podpis : _____
meno : Ing. arch. Michala Kozáková v.r.
funkcia : členka predstavenstva
METRO Bratislava a.s.

podpis : _____
meno : Michal Reháč v.r.
funkcia : konateľ
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

Budúci oprávnený

V Bratislave dňa 11.05.2021

podpis : _____
meno : Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
funkcia : primátor
Hlavného mesta SR Bratislava