

## Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 28 88 1108 18 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: JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
Číslo účtu: ( IBAN ) SK5875000000000025828453  
BIC – SWIFT: CEKOSKBX  
Variabilný symbol: 2888110818  
IČO: 603 481  
DIČ: 2020372596  
(ďalej aj ako „**Budúci povinný z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

a

### Čunovo Development s.r.o.

Sídlo: Mliekarenská 1, 821 09 Bratislava  
Zastúpená: Matejom Kostúrom, konateľom spoločnosti  
Ramónom Beňom, konateľom spoločnosti  
Bankové spojenie: \_\_\_\_\_  
Číslo účtu: \_\_\_\_\_  
BIC – SWIFT: \_\_\_\_\_  
IČO: \_\_\_\_\_  
DIČ: \_\_\_\_\_  
Zapísaná v obchodnom registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.:  
74977/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

- Budúci povinný z vecného bremena deklaruje, že disponuje relevantnými právnymi listinami, ktoré svedčia, že je výlučným vlastníkom dotknutých pozemkov - nehnuteľností v k. ú. Čunovo, obci Bratislava - mestská časť Čunovo, okres Bratislava V., vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, a to:
  - pozemkov registra „C“ parc. č. 2360 – ostatné plochy vo výmere 4368 m<sup>2</sup>; parc. č. 2362 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 126 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1906,
  - pozemkov registra „C“ parc. č. 1200/3 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 471 m<sup>2</sup>; parc. č. 1177 – ostatné plochy vo výmere 3958 m<sup>2</sup>, parc. č. 1178 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5099 m<sup>2</sup>, parc. č. 1179 – ostatné plochy vo výmere 4298 m<sup>2</sup>, parc. č. 1180 – ostatná plocha vo výmere 356 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1469.
  - pozemkov registra „C“ parc. č. 694/168 – ostatná plocha vo výmere 5837 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č.1,
- Budúci povinný z vecného bremena upozorňuje Budúceho oprávneného z vecného bremena, že na LV č. 1469 a 1906 sú vedené poznámky v zmysle ustanovenia § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách. Obmedzujúce poznámky sa týkajú zákazu nakladania a zaťaženia pozemkov, pričom

obmedzenie sa podľa citovaného ustanovenia zákona č. 330/1991 Zb. nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí. Preto obmedzujúce poznámky nemajú vplyv na uzatváraný právny úkon.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena plánuje zrealizovať investičný zámer „**Obytný súbor Čunovo Konopiská, Technická infraštruktúra, Objekt SO 102.7 Úpravy na miestnej komunikácii Petržalská, objekt SO 106 Verejné osvetlenie a objekt SO 105 rozvody NN**“ pre účely nového Obytného súboru Čunovo Konopiská (ďalej aj ako „**investičný zámer**“), ku ktorému bolo vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 6.3.2017 a Rozhodnutie o umiestnení stavby č. UKSP- 524-TX1/2017/C-Ba-2 zo dňa 18.7.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.9.2017 (ďalej ako „**Budúce oprávnené nehnuteľnosti**“).
4. V nadväznosti na plánovaný investičný zámer má Budúci oprávnený z vecného bremena záujem v budúcnosti uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena, **spočívajúceho v práve uloženia inžinierskych sietí, prekládky existujúcich sietí spojené s právom úpravy miestnej komunikácie Petržalská Bratislava, cez časti pozemkov registra „C“ parc. č. 2360 – ostatné plochy vo výmere cca 3168 m<sup>2</sup>, parc. č. 2362 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere cca 16 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1906 a cez časti pozemkov registra „C“ parc. č. 1200/3 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere cca 19 m<sup>2</sup>, parc. č. 1177 – ostatné plochy vo výmere cca 984 m<sup>2</sup>, parc. č. 1178 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1771 m<sup>2</sup>, parc. č. 1179 – ostatné plochy vo výmere 98 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1469, cez časti pozemkov registra „C“ parc. č. 694/168 – ostatná plocha vo výmere 123 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č.1, a cez časti pozemkov registra „C“ parc. č. 1180 – ostatná plocha vo výmere 119 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č.1469** (ďalej len „**Budúce zaťažené pozemky**“ ), ako je to zakreslené v snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto zmluve.
5. 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 Budúcim zaťaženým pozemkom 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 nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia a po zrealizovaní investičného zámeru.
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. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný za účelom uzatvorenia Budúcej zmluvy predložiť Budúcemu povinnému z vecného bremena overený(é) geometrický(é) plán(y), vyhotovený(é) pre účely zriadenia vecného bremena. Náklady na vyhotovenie geometrického(ých) plánu(ov) bude znášať Budúci oprávnený z vecného bremena. Osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetu vecného bremena Budúci oprávnený z vecného bremena predloží Budúcemu povinnému z vecného bremena spolu s výzvou podľa ods. 1 tohto článku.
4. 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.
5. 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 **19.681,25 Eur** (príloha č. 4 rozhodnutia - záber m<sup>2</sup>, k. ú. Čunovo, za sadzbu 31,25 eur, spolu suma **196.812,50 Eur** znížená na 10%) 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 5875000000000025828453, BIC – SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol: č. 2888110818.

#### Článok IV.

##### Náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa ako výlučný vlastník Budúcich zaťažených pozemkov touto zmluvou zaväzuje uzatvoriť Budúcu zmluvu, ktorou sa zriadi vecné bremeno **in personam** v rozsahu zaťažujúcom časť Budúcich zaťažených pozemkov v rozsahu cca 6 298 m<sup>2</sup>, graficky vymedzenom v neoddeliteľnej Prílohe č. 1 tejto zmluvy (na základe ktorej bude následne vypracovaný geometrický plán, znázorňujúci rozsah tohto vecného bremena) spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena strpieť **právo uloženia inžinierskych sietí, prekládky existujúcich sietí spojené s právom úpravy miestnej komunikácie Petržalská Bratislava.**
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 Budúcich zaťažených pozemkov uvedených v čl. I ods. 4 tejto zmluvy **v rozsahu spolu 6 298 m<sup>2</sup> pristúpi na základe predloženia výzvy a** 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 personam.

4. Budúca zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľností zaťažených 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.
6. Návrh na zápis vecných bremien do katastra nehnuteľností sa zaväzuje podať Budúci povinný z vecného bremena spolu s Budúcim oprávneným z vecného bremena.
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 bude určená na základe znaleckého posudku a bude uvedená v Budúcej zmluve. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaviaže 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 zaviaže 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.**

##### **Vyhlásenia a záväzky**

1. Budúci povinný z vecného bremena týmto vyhlasuje, že disponuje relevantnými právnymi listinami, ktoré svedčia o tom, že je výlučným vlastníkom Budúcich zaťažených pozemkov.
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 so Záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti zo dňa 6.3.2017, s Územnoplánovacou informáciou zo dňa 12.01.2018, so súborným stanoviskom za oblasť dopravy zo dňa 19.01.2018, so stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 18.01.2018 a stanoviskom oddelenia životného prostredia a mestskej zelene zo dňa 19.01.2018; berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
6. 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.

## **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 odplatu podľa článku III ods. 5. tejto zmluvy, alebo
  - d) odstúpením od tejto zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou za podmienok dohodnutých touto zmluvou alebo v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky.
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 Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti 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 Budúcim oprávneným z vecného bremena, ktorý bude 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 nepochybne 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 4 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. Geometrický plán č. 0103/2017 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.

V Bratislave dňa 6. 12. 2018.....  
2018.....

..... V Bratislave dňa 28. 11.

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

Budúci oprávnený z vecného bremena:  
**Čunovo Development, s r.o.**

.....  
v.r.

.....  
v.r.

.....  
JUDr. Ivo Nesrovnal  
primátor

.....  
Matej Kostúr  
konateľ spoločnosti

.....  
v.r.

.....  
Ramón Beňo  
konateľ spoločnosti

