

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 288802082100/0099

uzatvorená podľa § 50a a nasl. v spojení s § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho
zákonníka v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Pribina house, s.r.o.

Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Zastúpená: Mgr. Veronika Bausová, konateľ
Bankové spojenie: J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky.
IBAN:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 86709/B

(ďalej len „**Budúci povinný z vecného bremena**“)

a

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.
Číslo účtu: IBAN SK587500000000025828453
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
Variabilný symbol: 2888020821
IČO: 00603481
DIC: 2020372596

(ďalej len „**Budúci oprávnený z vecného bremena**“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Spoločnosť Eurovea 2, s.r.o., so sídlom Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 50 957 279, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144873/B (ďalej len „Eurovea 2“) ako jeden zo stavebníkov realizuje niektoré stavby zo súboru stavieb „Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova ul., Bratislava, stavby č. 01-06“ (ďalej len „**Stavby 01-06**“), ktorých výstavba bola povolená rozhodnutím (stavebné povolenie) Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/CS 11755/2019/15/MAM-184 zo dňa 09.10.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.12.2019. V súvislosti s týmto súborom stavieb spoločnosť Eurovea 2 ako investor resp. čiastočne aj ako stavebník pripravuje výstavbu stavby „Polyfunkčný súbor Eurovea 2, Pribinova ul., Bratislava, stavba č.07 – Úprava Pribinovej a Čulenovej ulice“ (ďalej len „**Stavba 7**“).
2. Vo vzťahu k stavbe Mestská časť Bratislava – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad vydala dňa 22.05.2020 pod č. 5710/22184/2020/STA/Ivs/ÚR územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 1495 (t.j. Stavby 7), ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.07.2020 v znení Opravy zrejmej nesprávnosti vydanéj Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto dňa 7.12.2020 pod č.

10487/56610/2020/STA/Ivs (ďalej len „**Územné rozhodnutie**“). Územné rozhodnutie v plnom rozsahu nahradilo územné rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto o umiestnení stavby č. 1478, č. 1582/32516/2019/STA/Ivs/ÚR zo dňa 03.07.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.08.2019. Stavba 7 predstavuje podmieňujúcu investíciu pre investičný zámer Stavby 01-06.

3. V súlade so Zmluvou o spolupráci č. MAGBO1800003 zo dňa 13.03.2018 v znení jej neskorších dodatkov, ktorej účastníkmi sú Budúci oprávnený z vecného bremena a Eurovea 2 (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“) stavebníkom niektorých stavieb a stavebných objektov v rámci Stavby 7 bude Budúci oprávnený z vecného bremena.
4. Niektorými zo stavebných objektov Stavby 7, ktorých stavebníkom bude Budúci oprávnený z vecného bremena sú aj stavebný objekt SO 712 Úprava komunikácie Čulenova ul., stavebný objekt SO 732.2 Odvodnenie verejnej komunikácie a stavebný objekt SO 762.1 Úprava verejného osvetlenia na Pribinovej a Čulenovej ul. (ďalej len ako „**Stavby**“), ktoré budú umiestnené tiež na časti pozemku uvedenom v bode 5. tohto článku zmluvy.
5. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností vedeného v katastrálnom území Staré Mesto, parc. č. **9155/23** - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5202 m², zapísaného na LV č. 9722 (ďalej aj ako „**nehnuteľnosť**“ v príslušnom tvare).
6. Táto zmluva sa uzatvára v súvislosti s prípravou výstavby Stavby 7 uskutočňovanou spoločnosťou Eurovea 2, ktorá požiadala o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena pre účely stavebného konania podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Stavebný zákon**“) a zabezpečenia vecného bremena týkajúceho sa Stavieb v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena. Záväzok Eurovea 2 zabezpečiť zriadenie iného práva v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena vyplýva z Zmluvy o spolupráci.

Článok II Predmet zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy uzatvoria v budúcnosti Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy. Zmluva bude pôsobiť v prospech každého subjektu ako na Budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý sa stane nositeľom práv a povinností z Územného rozhodnutia vo vzťahu k Stavbe, alebo niektorého z následne vydaných stavebných povolení.

Článok III Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy

1. Zmluvné strany za zaväzujú, že bezprostredne po vybudovaní a uložení Stavieb a ich porealizačnom geodetickom zameraní v geometrickom pláne, do 30 dní od doručenia Budúcemu povinnému z vecného bremena výzvy na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena, najneskôr však do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavby na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 5 tejto zmluvy v **celkovom rozsahu cca 203 m²** uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s týmito podstatnými náležitosťami:
 - 1.1. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. ods. 5. vecné bremeno v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena, spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena strpieť na častiach nehnuteľnosti:

- a) zriadenie a realizáciu Stavieb tak, ako je vyznačené v kópii katastrálnej mapy. Kópia katastrálnej mapy je uvedená v prílohe a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Presný rozsah obmedzenia nehnuteľnosti bude vymedzený geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po vybudovaní Stavieb,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy, údržbu, rekonštrukcie, modernizácie a odstránenie Stavieb v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po vybudovaní Stavieb,
 - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu zriadenia a realizácie Stavieb, užívania, prevádzkovania, údržby, opráv, rekonštrukcie, modernizácie a odstránenia Stavieb Budúcim oprávneným z vecného bremena.
- 1.2. Budúci oprávnený z vecného bremena vyhlasuje, že na platnosť zriadenia vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena nie je potrebné schválenie mestským zastupiteľstvom Budúceho oprávneného z vecného bremena, ak na strane Budúceho oprávneného z vecného bremena nevzniká povinnosť úhrady poplatku za zriadenie vecného bremena.
- 1.3. Vecné bremeno bude zriadené (vo vzťahu ku každej zo Stavieb) na strane Oprávneného z vecného bremena „in personam“.
- 1.4. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s príslušným geometrickým plánom podľa ods. 3. tohto článku.
- 1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu bude zriadené bezodplatne.
- 1.6. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať Budúci oprávnený z vecného bremena.
- 1.7. Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený z vecného bremena.
- 1.8. Na zánik vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare). Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od Zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zaniknú Stavby (ak nemajú byť nahradené novými stavbami obdobného charakteru), alebo ak výkonom vecného bremena bude, aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Budúceho povinného z vecného bremena s uvedením primeranej lehoty na nápravu, vznikáť budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena berie na vedomie právny stav nehnuteľnosti vyplývajúci zo zverejnených údajov katastra nehnuteľností.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený z vecného bremena na vlastné náklady zabezpečí a najneskôr do 3 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k Stavbám (v prípade, že k Stavbám budú vydané viaceré rozhodnutia o povolení užívania stavby, má sa na mysli nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia o povolení užívania k poslednej zo Stavieb) Budúcemu povinnému z vecného bremena predloží osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného vecného bremena a v rovnakej lehote je oprávnený uskutočniť výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje rešpektovať a chrániť pred poškodením podzemné vedenia inžinierskych sietí a tieto pred začatím stavebných prác zakresliť a odborne vytýčiť v teréne.
5. Budúci povinný z vecného bremena oznámil Budúcemu oprávnenému z vecného bremena, že na nehnuteľnosti plánuje uskutočniť výstavbu stavby „Polyfunkčný objekt Triangel“, ktorej umiestnenie bolo povolené rozhodnutím príslušného stavebného úradu – Bratislava – mestská časť Staré Mesto vydaným pod č. 5995/23066/2017/STA/Kno-1413 dňa 19.05.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.06.2017. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z výstavby a následného užívania stavby „Polyfunkčný objekt Triangel“. Budúci oprávnený z vecného bremena súhlasí s tým, že na časti nehnuteľnosti, na ktorej bude zriadené vecné bremeno Zmluvou o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku, je oprávnený zriaďovať aj ďalšie vecné bremená, resp. iné práva v prospech tretích osôb súvisiace s výstavou a užívaním stavby „Polyfunkčný objekt Triangel“, ktorých výkon však nebude podstatne obmedzovať Budúceho oprávneného z vecného bremena vo výkone práv vyplývajúcich z vecného bremena.
6. Budúci povinný z vecného bremena vyhlasuje, že disponuje všetkými právami vo vzťahu k nehnuteľnosti potrebnými pre platné uzatvorenie tejto zmluvy. Budúci povinný z vecného bremena sa zároveň zaväzuje, že na príslušných častiach nehnuteľností nevykoná také zmeny, ktoré by bránili vzniku vecného bremena, alebo podstatne obmedzovali výkon práv Budúceho oprávneného z vecného bremena.
7. Ak dôjde k rozdeleniu dotknutej časti nehnuteľnosti, bude vecné bremeno viaznúť na novovzniknutých pozemkoch umiestnených na pôvodnej dotknutej časti nehnuteľnosti (t.j. rozsah vecného bremena ostane zachovaný aj v prípade rozdelenia nehnuteľnosti) a to v rozsahu potrebnom na výkon práv Budúceho oprávneného z vecného bremena.
8. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú v súvislosti s plnením tejto zmluvy a naplnením jej účelu (uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena).
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený z vecného bremena môže postúpiť svoje práva a záväzky vyplývajúce im z tejto zmluvy na tretiu osobu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Budúceho povinného z vecného bremena. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a súvisiace s touto zmluvou prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti (resp. časti nehnuteľnosti na ktorú bude zasahovať vecné bremeno) ešte pred uzatvorením Zmluvy o zriadení vecného bremena sa Budúci povinný z vecného bremena zaväzuje, že záväzok uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena podľa tejto zmluvy prevedie na nového nadobúdateľa nehnuteľnosti alebo jej časti a to v rozsahu nevyhnutnom na zachovanie účelu tejto zmluvy.
10. Budúci povinný z vecného bremena súčasne potvrdzuje, že na základe tejto zmluvy Budúci oprávnený z vecného bremena má právo užívať príslušnú časť nehnuteľnosti (v rozsahu v akom bude zriadené vecné bremeno) za účelom uskutočnenia Stavieb a preto táto zmluva predstavuje právny titul preukazujúci tzv. „iné právo k pozemkom“ podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
11. Budúci oprávnený z vecného bremena informuje Budúceho povinného z vecného bremena o zabezpečených stanoviskách odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, a to so stanoviskom oddelenia osvetlenia, sietí a energetiky zo dňa 16.03.2021, oddelenia životného prostredia zo dňa 22.03.2021, oddelenia správy komunikácii zo dňa 25.03.2021.

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) Pribina house, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava.
2. Akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za riadne dané či vykonané druhej zmluvnej strane, ak budú doručené osobne, doporučenou poštou, kuriérskou službou na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú táto príslušná zmluvná strana určí v písomnom oznámení zaslanom druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zmeny adresy a/alebo akéhokoľvek iného údaje uvedeného v bode 1 tohto článku zmluvy je dotknutá zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť druhej zmluvnej strane takúto zmenu, pričom toto oznámenie je pre obe zmluvné strany záväzné; v prípade nesplnenia si tejto povinnosti sa akékoľvek oznámenia alebo doručenia akejkoľvek písomnosti týkajúcej sa právnych vzťahov založených touto zmluvou, alebo na základe tejto zmluvy považujú za doručené bez ohľadu na zmenu adresy.
4. V prípade, že zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.
5. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručovaná podľa bodu 3 a 4 tohto článku bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk druhej zmluvnej strane, a to aj v prípade, že táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť neprevzatá. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Toto platí i v prípade, ak sa zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.

Článok V Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a. uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku III tejto zmluvy alebo
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode alebo
 - c. písomným odstúpením od zmluvy Budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31.12.2023 nebude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena ani na jednu zo Stavieb.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strany a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

Článok VI Záverečné ustanovenia

1. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak zmena podmienok bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných predpisov.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou explicitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy budú podliehať právomoci súdov Slovenskej republiky, aplikovateľný právny poriadok bude slovenský.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník).
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
6. Zmluvné strany na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
7. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v 7 (siedmich) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy šesť vyhotovení, Budúci povinný z vecného bremena obdrží po podpise tejto zmluvy jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa 22.04.2021

V Bratislave, dňa 14.04.2021

Budúci oprávnený z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci povinný z vecného bremena:
Pribina house, s.r.o.

v.z. Kratochvílová

v.r.

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Mgr. Veronika Bausová
konateľ

Príloha:

- *Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením predpokladaného rozsahu vecného bremena*

OBJEKTOVÁ SKLADBA:

S0712

S0732.2

S0762.1

Úprava komunikácie Čulenova ul.

Odvodnenie verejnej komunikácie

Úprava verej. osvetlenia na Pribinovej a Čulenovej ul.

SO 712

spolu 85,7

9134/173

9134/42

9155/21

9155/22

9155/23

1737

21793/3

9136/3

SO 732.2

SO 762.1

SO 712
spolu 85,7 m²

Okresný úrad
Bratislava
katastrálny odbor

Okres

Bratislava II, I

Obec

BA-m.č. RUŽINOV, Staré Mesto

Kat. územie

Nivy, Staré Mesto

Číslo zákazky

K1-3419/20

Vektorová mapa

Mierka 1 : 1000

KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY

na parcelu:

Vyhotovil

Dňa

06.05.2020

Meno

Mgr. Adam Polák



Spopisat dľa zákona

Pečiatka a podpis