

# Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286506622100/0099

uzatvorená podľa ustanovenia § 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 1  
Zastúpená: **Ing. Tatiana Kratochvílová, prvá námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy**

Bankové spojenie:  
Číslo účtu (IBAN):  
BIC - SWIFT:  
IČO:

(ďalej len „**budúci povinný z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)  
a

## ATRIOS real estate s.r.o.

Sídlo: Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava  
Zastúpená: **Ing. Peter Kysela - konateľ**  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu (IBAN):  
IČO: 50 337 238  
DIČ:  
IČ DPH:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 111776/B

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

## Článok I Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľností - pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností vedeného v katastrálnom území Nové Mesto ako:

- |                           |                             |                                |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| a) parc.č. <b>21968/1</b> | zastavané plochy a nádvoría | o výmere 85 157 m <sup>2</sup> |
| b) parc.č. <b>15115/3</b> | trvalé trávne porasty       | o výmere 85 166 m <sup>2</sup> |

zapísané na LV č. 5567

(ďalej aj ako „**nehnuteľnosti**“ v príslušnom tvare).

2. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý požiadal o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ako budúci oprávnený z vecného bremena pre účely územného a stavebného konania podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zabezpečenia vecného bremena týkajúceho sa uloženia prípojky horúcovodu (ďalej len „**prípojka**“) k stavbe „Polyfunkčný komplex Zátíšie“.

## Článok II Predmet zmluvy

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

## Článok III Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy

1. Zmluvné strany za zaväzujú, že bezprostredne po vybudovaní prípojky a jej geodetickom zameraní, najneskôr však do 15 dní po podaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na prípojku na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I ods. 1 tejto zmluvy vyzvú postupom podľa bodu 5 tohto článku na uzavretie a následne uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s týmito podstatnými náležitosťami:
  - 1.1. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I. ods. 1 vecné bremeno „in rem“
    - v prospech pozemkov, ktoré sa budú nachádzať vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena nachádzajúcich sa v meste Bratislava, v k.ú. Nové Mesto, vedených v čase podpisu tejto zmluvy na LV č. 2108 ako parc.č. **12780/176** - ostatná plocha o výmere 3 711 m<sup>2</sup>, parc.č. **12781/6** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7755 m<sup>2</sup>, parc.č. **12781/261** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 642 m<sup>2</sup>, parc.č. **12781/262** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 311 m<sup>2</sup>, parc.č. 12781/263 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 117 m<sup>2</sup>, parc.č.12781/265 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 255 m<sup>2</sup>, parc.č.**12781/266** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 257 m<sup>2</sup>, parc.č. **12781/267** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m<sup>2</sup>, parc.č. **12781/268** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 178 m<sup>2</sup>, parc.č.**12781/269** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m<sup>2</sup>,parc.č. **12781/270** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m<sup>2</sup>, parc.č. **12781/271** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2039 m<sup>2</sup> (ako oprávnené nehnuteľnosti)
    - na ťarchu nehnuteľností v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom (ako zaťaženým pozemkom)
    - spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť na častiach nehnuteľností určených geometrickým plánom ( t.j. presný rozsah zaťažených častí nehnuteľností bude vymedzený geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po vybudovaní prípojky), ktoré bude zodpovedať umiestneniu prípojky podľa zákresu do kópie katastrálnej mapy, ktorá je prílohou tejto zmluvy:
      - a) zriadenie a uloženie prípojky v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom
      - b) užívanie, prevádzkovanie, údržba, opravy a odstránenie prípojky v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po vybudovaní prípojky
      - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a odstránenia prípojky budúcim oprávneným z vecného bremena v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom.
  - 1.2. Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky sa vzťahuje na nevyhnutné časť i predmetných nehnuteľností.
  - 1.3. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľností zaťažených vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s príslušným geometrickým plánom podľa ods. 5 tohto článku.
  - 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom. Vyhotovenie znaleckého posudku zabezpečí na vlastné náklady budúci oprávnený z vecného bremena.
  - 1.5. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.

- 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 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 zanikne prípojka, alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.
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 **545 €** (slovom päťstoštyridsaťpäť eur) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena, vedený v....., a.s., IBAN: ....., variabilný symbol: .....
3. Konečná výška jednorazovej odplaty za vecné bremeno bude určená na základe znaleckého posudku podľa ods. 1 bod 1.4. tohto článku po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena a bude uvedená v Zmluve o zriadení vecného bremena. Budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzujú medzi sebou uhradiť prípadný zistený rozdiel medzi konečnou výškou jednorazovej odplaty za vecné bremeno vyplývajúcou zo znaleckého posudku a predbežnou jednorazovou odplatom špecifikovanou v ods.2 tohto článku zmluvy v lehote stanovenej v Zmluve o zriadení vecného bremena.
4. 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 je oprávnený požadovať popri plnení aj úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a v lehote uvedenej v bode 1 tohto článku budúcemu povinnému z vecného bremena predloží osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného vecného bremena, znalecký posudok podľa ods. 1 bod 1.4. tohto článku a výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ak budúci oprávnený z vecného bremena nespĺní ktorúkoľvek z povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku v určenom termíne, budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zaplatiť budúcemu povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnený z vecného bremena bezprostredne, najneskôr však v lehote 30 kalendárnych dní po uložení a vykonaní technických skúšok prípojky potrebných pre vydanie kolaudačného rozhodnutia na prípojku, uvedie povrch nehnuteľností do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinností zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena, je budúci povinný z vecného bremena oprávnený uviesť povrch nehnuteľností do pôvodného stavu na náklady a riziko budúceho oprávneného z vecného bremena. Za nesplnenie povinností uvedených v prvej alebo v druhej vete tohto odseku, má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúceho oprávneného z vecného bremena 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. Budúci oprávnený z vecného bremena sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe faktúry vystavenej a doručenej budúcim povinným z vecného bremena. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena 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 sa zaväzuje:
- rešpektovať a chrániť zariadenie verejného osvetlenia na Vajnorskej ulici
  - rešpektovať, že predmetné pozemky sa nachádzajú:

- v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika, Bratislava a heliportov,
- v blízkosti zbernej komunikácie – FT B1 a B, električkovej trate a cyklistickej trasy,
- v blízkosti existujúceho káblvodu, existujúceho verejného vodovodu DN 300, verejnej kanalizácie,
- v blízkosti verejnoprospešnej stavby: E 24 – návrhu elektrického vedenia 1 x 110 kV TR Čulenova - PPC Vajnorská,
- v blízkosti verejnoprospešnej stavby: K3 - dobudovanie a rekonštrukcia existujúcej kanalizácie – systém zberača C: rekonštrukcia úsekov zberačov C, CO, CV, CVI, CVIII, CIX, CXI, CXII, nový zberač C-C,
- v blízkosti verejnoprospešnej stavby : D80 – hlavné mestské trasy : Vajnorská trasa,
- v blízkosti existujúcej optickej káblovej trasy TKR a navrhovanej optickej káblovej trasy SIRIUS
- v blízkosti existujúcich rozvodov CZT – horúca voda
- rešpektovať, že sa časť predmetných pozemkov nachádza pod stavbou „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska“
- uloženie prípojky bude parovodu bude realizované technickým riešením umožňujúcim realizáciu vyššie spomenutej dopravnej stavby
- ak by došlo k zásahu do chodníka alebo vozovky na miestnej ceste I. triedy Vajnorská ul. alebo ak by došlo k inej forme zvláštneho užívania, pred začatím stavebných prác je potrebné požiadať o vydanie povolenia na zvláštne užívanie miestnej cesty I. a II. triedy na území hlavného mesta SR Bratislavy
- po uložení prípojky uviesť pozemky do pôvodného stavu
- udržiavať svoje zariadenie v stave a v súlade s povinnosťami v zmysle príslušných právnych predpisov v zmysle § 8 ods. 5 zákona č. 135/1961.

7. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje 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. Za nesplnenie tejto povinnosti má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúceho oprávneného z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 70,- €. Budúci oprávnený z vecného bremena sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje 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 náhradu škody spojenú s porušením povinností budúceho oprávneného z vecného bremena, 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) ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, 831 01 Bratislava.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť zmluvným stranám takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenia podľa tejto zmluvy považujú za doručené na adresu uvedenú v odseku 1 tohto článku, resp. na naposledy písomne oznámenú adresu zmluvným stranám.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť jednej zmluvnej strany podľa odseku 1 tohto článku doručená podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bude považovaná za doručenú 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 a zmena zmluvnej strany**

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,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán a to ku dňu určenému v dohode,
  - c) odstúpením od zmluvy budúceho povinného z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 2. tejto zmluvy
  - d) odstúpením od zmluvy budúceho oprávneného z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena nezíska stavebné povolenie do jedného roku od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa ods. 1 písm. d) tohto článku, budúci povinný z vecného bremena vráti celú vyplatenú predbežnú odplatu budúcemu oprávnenému z vecného bremena na účet budúceho oprávneného z vecného bremena uvedeného v odstúpení od zmluvy.
4. V prípade, ak pred splnením podmienok uvedených v čl. III bod 1 tejto zmluvy dôjde k prevodu oprávnených pozemkov definovaných v čl. III bode 1 odstavci 1.1 tejto zmluvy na inú osobu ako budúceho oprávneného z vecného bremena, má budúci oprávnený z vecného bremena právo previesť práva a povinnosti z tejto zmluvy na nadobúdateľa predmetných oprávnených pozemkov, ktorým bude spoločnosť s výlučnou alebo čiastočnou majetkovou účasťou budúceho oprávneného ( v ostatných prípadoch sa pre prevod práv a povinností z tejto zmluvy vyžaduje predchádzajúci súhlas budúceho povinného z vecného bremena) a to formou dohody o prevode práv a povinností (uzavretej medzi budúcim oprávneným z vecného bremena ako postupcom a nadobúdateľom predmetných oprávnených pozemkov ako postupníkom) pričom o zmene osoby budúceho oprávneného z vecného bremena bude budúci povinný z vecného bremena informovaný formou predloženia podpísanej dohody o prevode práv a povinností. Pre prípad prevodu práv a povinností z tejto zmluvy podľa vyššie uvedeného budúci oprávnený z vecného bremena ručí budúcemu povinnému z vecného bremena za riadne a včasné plnenie povinností osobou, ktorá v zmysle uvedeného vstúpi do práv a povinností budúceho oprávneného z vecného bremena. Budúci povinný z vecného bremena s takýmto prevodom práv a povinností súhlasí.

## **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 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 6-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 4 vyhotovenia pre budúceho povinného z vecného bremena, 2 vyhotovenia pre budúceho oprávneného z vecného bremena.
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 zakres umiestnenia prípojky do kópie katastrálnej mapy.

V Bratislave, dňa 25.10.2021

V Bratislave dňa 12.10.2021

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

**Budúci oprávnený z vecného bremena**  
**ATRIOS real estate s.r.o.**

.....  
**Ing. Tatiana Kratochvílová v.r.**  
prvá námestníčka primátora

.....  
**Ing. Peter Kysela v.r.**  
konateľ