

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 28 88 0050 24 00/0099**

uzatvorená podľa § 50a a nasl. v spojení s § 151n a nasledujúcich ustanovení Občianskeho
zákonníka medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

zastúpené : Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia
majetkových vzťahov, na základe Podpisového poriadku hlavného mesta SR Bratislavy
účinného v čase podpisu tejto zmluvy

Peňažný ústav : ČSOB, a. s.

Číslo účtu : (IBAN) SK587500000000025828453

Variabilný symbol : 2888029623

IČO : 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

ALLWA, s. r. o.

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo:
49655/B

Digital Park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava

zastúpená : Ing. Jaroslav Paulický, konateľ

IČO : 43880509

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Nové Mesto, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 22021/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 899 m², zapísaného na LV č. 1.

2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 22021/1, k. ú. Nové Mesto vyznačený rozsah vecného bremena práva stavby vybudovania a trvalého umiestnenia objektu SO 701.3.1-Parkoviská a spevnené plochy, nástup do budovy. V súlade s touto snímkou zasahuje vecné bremeno do uvedeného pozemku v k. ú. Nové Mesto spolu vo výmere 85 m², a to v približných záberoch uvedených v čl. III ods. 3. Snímka z mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN v k. ú. Nové Mesto, parc. č. 12082/7 – ostatná plocha o výmere 2151 m², zapísaného na LV č. 2684.

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka projektu „Polyfunkčný objekt Račianska – Pionierska, Bratislava“, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Na predmetnú stavbu bolo dňa 06.10.2021 pod č. 585/2021/UKSP/POBA-29 vydané územné rozhodnutie (právoplatné dňa 26.11.2021) a dňa 16.09.2022 pod č. 6663/2022/UKSP/POBA-70 bolo vydané stavebné povolenie na hlavný stavebný objekt a s ním súvisiace prípojky inžinierskych sietí (právoplatné dňa 14.11.2022).

Čl. II

Predmet zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy uzavrujú Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti, ako aj časový rámec jej uzatvorenia sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

Čl. III

Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Polyfunkčný objekt Račianska – Pionierska, Bratislava a vypracovaní geometrického plánu v tejto lehote uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2028 za podmienky, že v čase podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena budú pozemky uvedené v Čl. I ods. 3 tejto zmluvy vo výlučnom vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena.

2. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na časti pozemku uvedeného v Čl. I ods. 2 tejto zmluvy v rozsahu vyznačenom v priloženej snímke z katastrálnej mapy,

a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 09. 06. 2023, súborným stanoviskom za oblasť dopravy zo dňa 29. 09. 2022, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 20. 01. 2023, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 27. 04. 2023, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 23. 01. 2023, stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa 29. 12. 2022, stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa 24.01.2023 a stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 30. 01. 2023. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

3. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na časti pozemku, k. ú. Nové Mesto – časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 22021/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 899 m² zapísaného na LV č. 1, podľa snímky z katastrálnej mapy s náčrtom rozsahu vecného bremena, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strieť vybudovanie stavebného objektu SO 701.3.1-Parkoviská a spevnené plochy nástup do budovy, a to v rozsahu cca 85 m².

4. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k nehnuteľnostiam vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena, a to pozemku registra „C“ parc. č. 12082/7 – ostatná plocha o výmere 2151 m² v k. ú. Nové Mesto, teda bude pôsobiť **in rem**.

5. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí na dobu neurčitú.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej výška bude určená na základe interného predpisu hlavného mesta SR Bratislavy, a to Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien. V prípade, že by v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena uvedená smernica nebola platná a účinná, bude výška riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena určená na základe znaleckého posudku, ktorý objedná hlavné mesto SR Bratislava v súlade s jeho internými predpismi.

7. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien (ďalej len „smernica“) predstavujúcu 85 m² x 36,00 Eur, t.j. sumu celkom **3 060,00 Eur** (slovom tritisícšesdesiat Eur), sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť **do 30 dní od obojstranného podpisu tejto zmluvy** na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ČSOB, a. s. **IBAN SK587500000000025828453, variabilný symbol č. 2888005024**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou.

8. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou podľa tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a riadnou odplatou za zriadenie vecného bremena určenou podľa smernice S14, príp. znaleckého posudku bol

- rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel nebude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený a tvorí súčasť riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena,
- vyšší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený.

9. V prípade oneskoreného plnenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena, prípadne konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% p.d. z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté § 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.

10. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.

11. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na nehnuteľnostiach podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po uhradení odplaty za zriadenie vecného bremena.

12. Na zánik vecného bremena sa vzťahujú ustanovenia § 151p Občianskeho zákonníka. Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne najmä, ale nie výlučne tým, že:

- a. výkon vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
- b. predmet tejto zmluvy bude budúcemu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.

13. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje:

- dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia, najmä zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- pri realizácii a užívaní udržiavať pozemky a ich bezprostredné okolie v čistote,
- že na vlastné náklady, podľa platnej legislatívy a s ohľadom na vedenie inžinierskych sietí, vysadí zostávajúcu plochu zelene popri novovytvorených chodníkoch výsadbou nízkych kríkov a trvaliek, návrh výsadby predloží na schválenie na oddelenie tvorby mestskej zelene, pričom výsadbu zrealizuje najneskôr do dňa kolaudácie predmetnej stavby „Polyfunkčný objekt Račianska-Pionierska, Bratislava“.

Za nespĺnenie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý, aj začatý deň nesplnenia povinnosti. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezbavuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

14. 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 vo výške 100,00 Eur. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

Čl. IV

Vedľajšie ustanovenia

Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje pri realizácii stavby, SO701.3.1-Parkoviská a spevnené plochy, nástup do budovy, ešte pred uzatvorením budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena dodržať nasledovné podmienky:

1. V zmysle stanoviska oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 27.04.2023 budúci oprávnený z vecného bremena na vlastné náklady, podľa platnej legislatívy a s ohľadom na vedenie inžinierskych sietí
 - a) vysadí zostávajúcu plochu zelene popri novovytvorených chodníkoch výsadbou nízkych kríkov a trvaliek,
 - b) návrh výsadby predloží budúci oprávnený z vecného bremena na oddelenie tvorby mestskej zelene,
 - c) výsadbu zrealizuje najneskôr do dňa kolaudácie stavby „Polyfunkčný objekt Račianska – Pionierska, Bratislava“,
 - d) zabezpečí aj starostlivosť o vysadené dreviny podľa dokumentu „Arboristický štandard 4: Výsadba stromov a krov“ počas troch rokov od kolaudácie predmetnej stavby.
2. Na predmetnom pozemku sa nachádza Rozvodná skriňa CSS č. 332 v správe OSK a v predmetnej oblasti sa nachádzajú siete podzemných káblov CDS ako aj radič. Oddelenie správy komunikácií vo svojom stanovisku zo dňa 24.01.2023 nedoporučuje stavebné úpravy, stavby, ktoré by presahovali, zasahovali do káblových sietí CDS.
3. V zmysle stanoviska Metropolitného inštitútu Bratislava zo dňa 21.11.2023 budú na predmetnej parcele osadené cyklostojany v zmysle Princípov a štandardov stojanov na bicykle, povrch bude realizovaný z bratislavskej betónovej dlažby v zmysle Princípov a štandardov povrchov chodníkov (tá by mala byť použitá v zmysle zonácie aj na chodníkoch na Račianskej a Pionierskej ulice), všetky detaily budú prevedené v zmysle Technických listov mesta Bratislavy. Princípy a štandardy z dielne MIB sú uverejnené a voľne dostupné na stránke MIB - <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/principy-a-standardy/>, Technické listy sú uverejnené a voľne dostupné na stránke Hl. mesta Bratislavy - <https://bratislava.sk/doprava-a-mapy/sprava-a-udrzba-komunikacii/manual-asfaltovania>.

Čl. V

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:

- na strane budúceho povinného z vecného bremena

hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

- na strane budúceho oprávneného z vecného bremena

ALLWA, s. r. o., Digital Park I, Einsteinova 21, 851 01 Bratislava

2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá zmluvná strana povinná bezodkladne hodnoverným spôsobom písomne oznámiť druhej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenie doručované na adresu podľa bodu 1 tohto článku považuje za doručené.

3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že písomnosti jednej zmluvnej strany doručené podľa odseku 1, resp. 2 tohto článku budú považované za doručené 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 tomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v prípade, ak sa zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.

Čl. VI Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:

- uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku III tejto zmluvy,
- písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
- odstúpením od zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 7,
- písomným odstúpením od tejto zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31.12. 2028 nebude na základe tejto zmluvy uzatvorená riadna Zmluva o zriadení vecného bremena.

2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

Čl. VII 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 oboma zmluvnými stranami 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) v Centrálnom registri zmlúv.

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. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.

7. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v 6 (šiestich) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy oboma zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, 2 rovnopisy zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Štyri vyhotovenia ostanú budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa 16.02.2024

V Bratislave, dňa 06.02.2024

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci oprávnený z vecného bremena:
ALLWA, s. r. o.

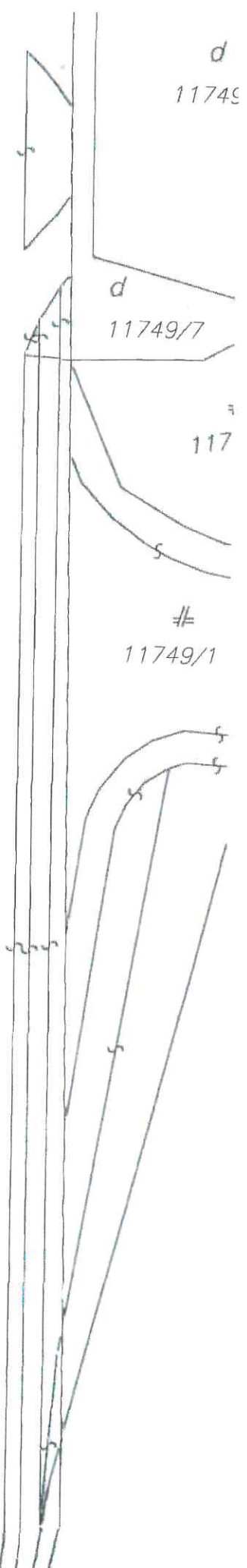
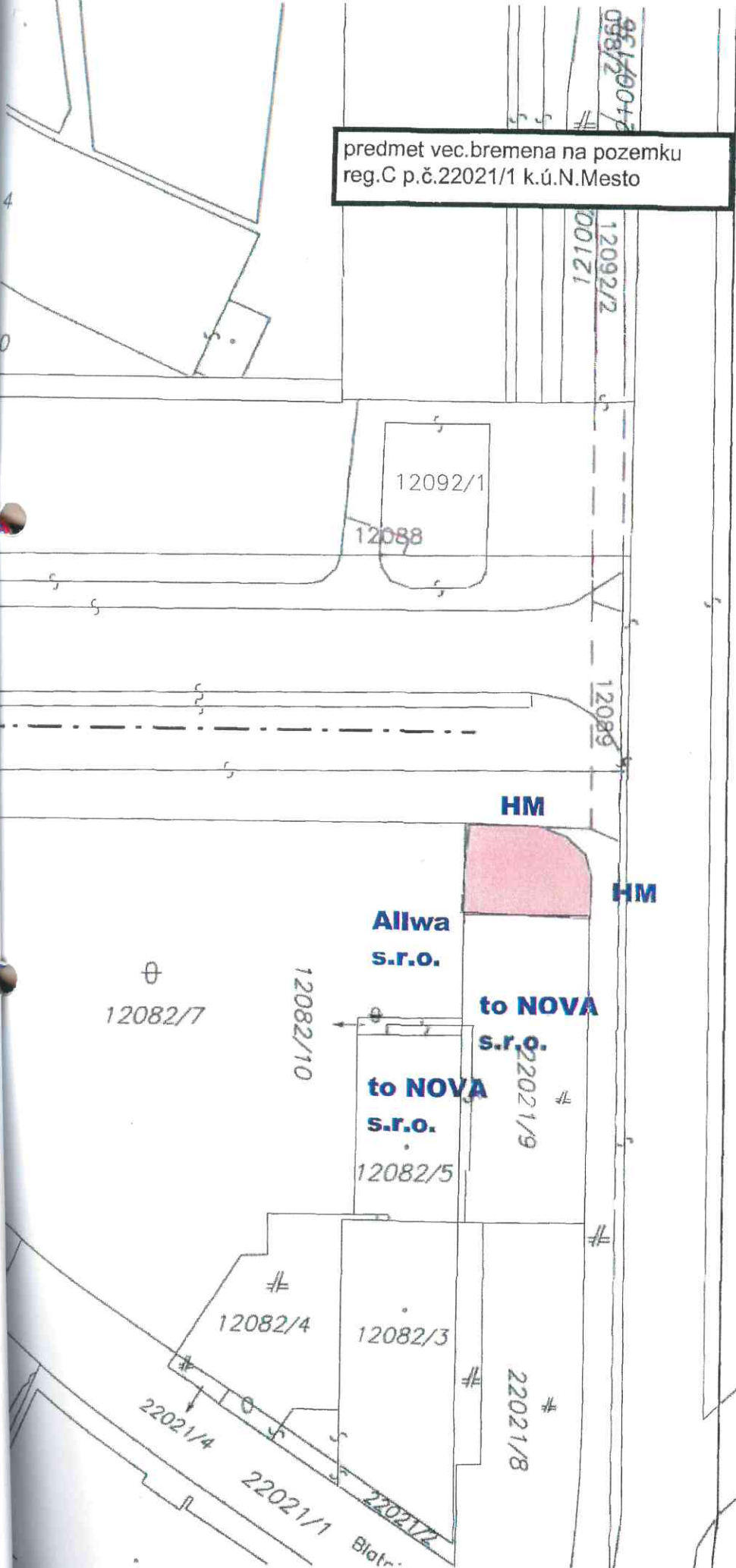
v. r.

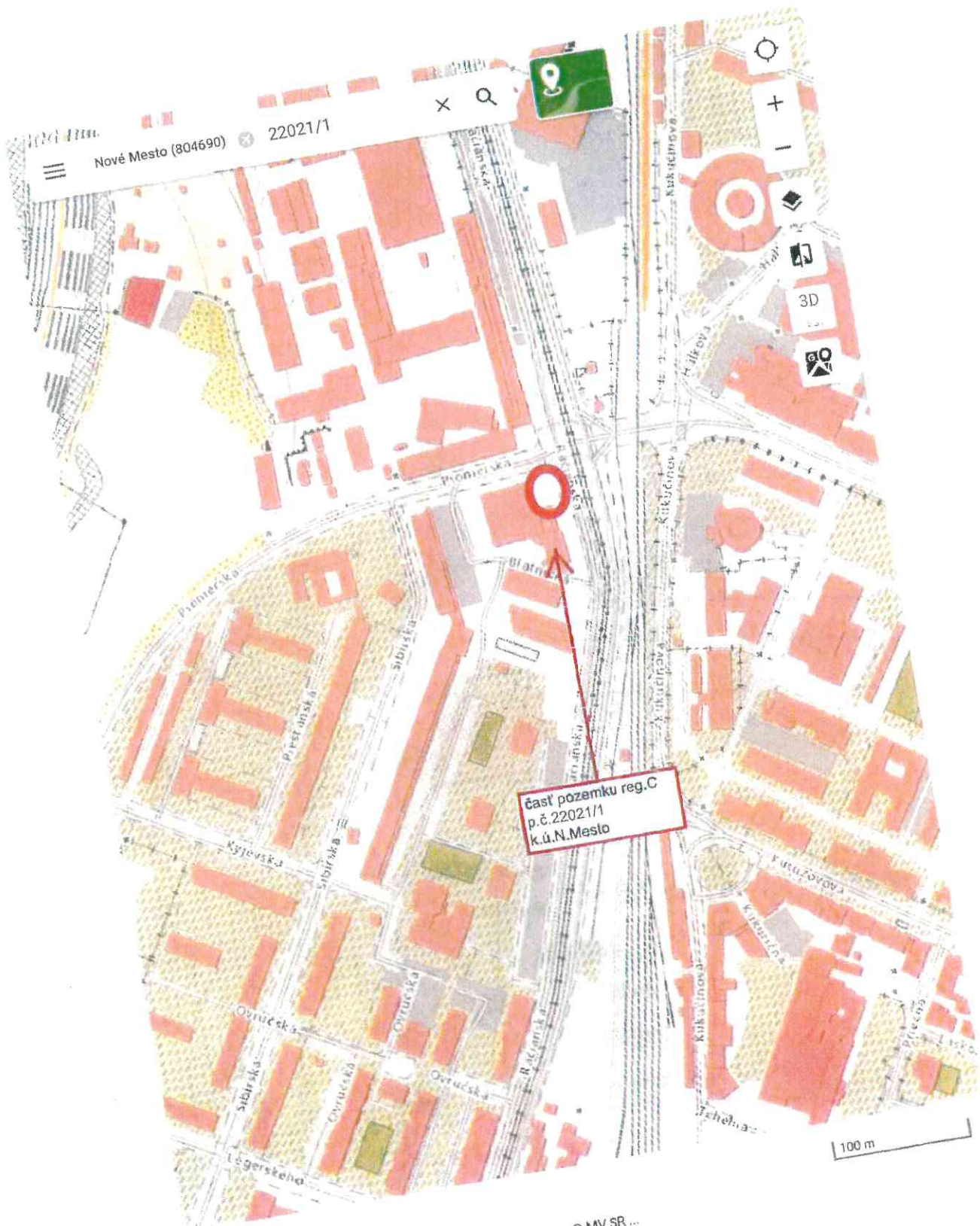
v. r.

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Ing. Jaroslav Paulický
konateľ

predmet vec.bremena na pozemku
reg.C p.č.22021/1 k.ú.N.Mesto





časť pozemku reg.C
p.č.22021/1
K.ú.N.Mesto

100 m

