

## 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, Bratislava 811 01

IČO: 35 732 881

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sa, Vložka č. 1575/B

Zastúpený: Ing. Vladimír Michálek, predseda predstavenstva

Ing. Juraj Šterbatý, člen predstavenstva

(ďalej len „Budúci povinný“)

a

### Budúcim oprávneným:

**SKY PARK RESIDENCES s. r. o.**

so sídlom: Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava – mestská časť Petržalka 851 01, Slovenská republika

IČO: 51 467 674

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sro, Vložka č. 127033/B

Zastúpený: Ing. Rastislav Vaľovič, PhD., konateľ

Martin Lysek, konateľ

(ďalej len „Budúci oprávnený“)

(budúci oprávnený a budúci povinný ďalej spoločne len „Zmluvné strany“ a jednotlivito len „Zmluvná strana“)

## Článok I

### Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Staré Mesto, obec: Staré Mesto, okres: Bratislava I, a to:
  - pozemok parc. č. 9134/121, o výmere 2788 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy;
  - pozemok parc. č. 9134/122, o výmere 560 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí;
  - pozemok parc. č. 9134/123, o výmere 2489 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí; a
  - pozemok parc. č. 9134/124, o výmere 19 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí(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. Budúci oprávnený je investorom projektu „Obytný súbor Čulenova – II. ETAPA“ ktorý je súčasťou investičného zámeru známeho aj ako Čulenova – New City Centre, Bratislava (ďalej len „Projekt“).
3. V súvislosti s výstavbou Projektu bolo dňa 11.3.2016 zo strany Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „HLM“) vydané súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti, v zmysle ktorého HLM požaduje 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“).
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 č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. V nadväznosti na vyššie uvedené má Budúci oprávnený záujem o zriadenie vecných bremien umožňujúcich umiestnenie, realizáciu a užívanie Stavby na častiach Pozemkov vyznačených v Predbežnom pláne.

## Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa Budúci povinný zaväzuje, že najneskôr do 3 (troch) kalendárnych mesiacov odo dňa 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 rozsahu vecných bremien špecifikovanom v ods. 2 tohto čl. II a s ich obsahom určenom podľa čl. III tejto zmluvy (ďalej len „**Zmluva o zriadení vecných bremien**“). Budúci oprávnený je oprávnený vyzvať Budúceho povinného k uzavretiu Zmluvy o zriadení vecných bremien v lehote uvedenej v prvej vete tohto odseku a po splnení povinností Budúceho oprávneného uvedených v článku VI tejto zmluvy, najneskôr však do 31.12.2020. Výzva musí obsahovať Budúcim oprávneným podpísaný návrh Zmluvy o zriadení vecných bremien a Geometrický plán špecifikovaný v ods. 2 tohto čl. II (ďalej len „**Výzva**“), inak sa na ňu neprihliada. Ak nebude Výzva urobená včas, záväzok uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecných bremien zaniká uplynutím doby, v ktorej je Budúci oprávnený oprávnený vyzvať Budúceho povinného na uzavretie Zmluvy o zriadení vecných bremien. Záväzok Budúceho povinného uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecných bremien sa považuje za splnený, ak bude najneskôr v posledný deň lehoty určenej v prvej vete tohto odseku v 5 vyhotoveniach podpísaná Zmluva o zriadení vecných bremien osobami oprávnenými konať v mene Budúceho povinného, ktorých podpisy budú úradne overené na všetkých vyhotoveniach.
2. Predpokladaný záber vecných bremien predstavuje 519 m<sup>2</sup> a je vymedzený v Predbežnom pláne. Presné vymedzenie vecných bremien bude vyšpecifikované v porealizačnom geometrickom pláne vypracovanom v rozsahu Predbežného plánu (ďalej len „**Geometrický plán**“), ktorý dá Budúci oprávnený vyhotoviť na vlastné náklady pred uzatvorením Zmluvy o zriadení vecných bremien. Geometrický plán bude prílohou uzatvorenej Zmluvy o zriadení vecných bremien.

## 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:
  - 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci povinný zriadi Vecné bremená v Zmluve o zriadení vecných bremien za jednorazovú odplatu určenú vo výške 100,- eur za m<sup>2</sup> Pozemkov, na ktorých bude vecné bremeno zriadené s tým, že výmera rozhodujúca pre určenie konečnej ceny sa bude riadiť výmerou častí Pozemkov, na ktorých budú Vecné bremená zriadené, uvedenou v Geometrickom pláne (ďalej len „**Odplata**“). Suma Odplaty je uvedená bez DPH. DPH bude fakturovaná v zmysle platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Budúci oprávnený zaplatí Budúcemu povinnému zálohu (preddavok) za zriadenie Vecných bremien vo výške 25.950,- EUR, slovom: dvadsaťpäťtisíc deväťstopäťdesiat eur (bez DPH), čo predstavuje polovicu predpokladanej Odplaty za zriadenie Vecných bremien. Zálohu (preddavok) na Odplatu za zriadenie Vecných bremien vo výške 25.950,-EUR (plus DPH) poukáže Budúci oprávnený na účet Budúceho povinného uvedený v tejto zmluve na základe faktúry, ktorú je Budúci povinný oprávnený vystaviť Budúcemu oprávnenému po zatvorení tejto zmluvy. Splatnosť faktúry bude 18 dní odo dňa jej doručenia Budúcemu oprávnenému.

5. Konečnú odplatu za zriadenie vecného bremena vypočítanú v zmysle kľúča uvedeného v ods. 4 tohto článku zmluvy s DPH, po odpočítaní uhradenej zálohy (preddavku), poukáže Budúci oprávnený na účet Budúceho povinného na základe faktúry vystavenej po uzatvorení Zmluvy o zriadení vecných bremien. Splatnosť faktúry bude 18 dní odo dňa jej doručenia Budúcemu oprávnenému.
6. Budúci povinný má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak Budúci oprávnený nezaplatí dohodnutú zálohu podľa ods. 5 tohto článku zmluvy v lehote splatnosti. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že právne účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú okamihom, kedy bude prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od tejto zmluvy doručený druhej zmluvnej strane.
7. V prípade ak nedôjde k uzatvoreniu Zmluvy o zriadení vecných bremien, a to z dôvodov mimo vplyvu Budúceho povinného, Budúci povinný a Budúci oprávnený sa dohodli na skutočnosti, že pre tento prípad sa uhradená zálohová platba vyplývajúca z ods. 4 tohto článku použije ako náhrada za obmedzenie výkonu práv vlastníka predmetných Pozemkov a umožnenie stavebného užívania Pozemkov v zmysle tejto zmluvy.
8. Ak Budúci povinný nesplní svoj záväzok podľa tejto Zmluvy 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 nezaťaží právom tretích osôb, ktoré by znemožnilo vykonávať práva zodpovedajúce Vecným bremenám Budúcim oprávneným.
4. Budúci povinný sa zaväzuje, že Budúcemu oprávnenému poskytne všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú v súvislosti s uzavretím a plnením tejto zmluvy.

#### **Článok IV 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 ods. 1 tohto článku zmluvy **bezodplatne**.

#### **Článok V** **Prevod práv a povinností**

1. Touto zmluvou sú viazaní všetci právni nástupcovia Budúceho povinného a Budúceho oprávneného.
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. V prípade, ak to bude potrebné, Budúci povinný sa zaväzuje poskytnúť súhlas, alebo uzatvorí zmluvu, na základe ktorej budú práva a povinnosti z tejto zmluvy prevedené na tretiu osobu, ktorá bude Stavebníkom.

#### **Článok VI** **Práva a povinnosti súvisiace s reklamnými zariadeniami na Pozemkoch**

1. Budúci povinný vyhlasuje, že na Pozemkoch sú ku dňu podpisu tejto zmluvy umiestnené reklamné zariadenia vo vlastníctve tretích subjektov (ďalej len „**Reklamné zariadenia**“). Reklamné zariadenia sú na Pozemkoch umiestnené na základe nájomných zmlúv, ktorých zoznam tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Súčasná poloha Reklamných zariadení je znázornená v prílohe č. 3 tejto zmluvy.
2. Za účelom uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecných bremien sa Zmluvné strany dohodli, že Budúci oprávnený po dohode s vlastníkmi Reklamných zariadení na vlastné náklady zabezpečí presun všetkých Reklamných zariadení na inú časť Pozemkov tak, aby nebránili vzniku Vecných bremien podľa tejto zmluvy. Budúci povinný vyjadruje s vyššie uvedeným postupom súhlas a zaväzuje sa, že bezodkladne pristúpi po dohode s vlastníkmi Reklamných zariadení k potrebnej úprave právnych vzťahov s nimi.
3. V prípade, ak niektorý z vlastníkov Reklamných zariadení nebude súhlasiť s presunom príslušného Reklamného zariadenia v zmysle ods. 2 tohto článku zmluvy, Budúci povinný sa zaväzuje príslušnú nájomnú zmluvu s takýmto nájomcom/vlastníkom Reklamného zariadenia bezodkladne ukončiť, najneskôr však do 120 dní od doručenia výzvy Budúceho oprávneného k ukončeniu príslušnej nájomnej zmluvy. Budúci oprávnený sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu povinnému finančnú náhradu za ukončenie každého nájomného vzťahu podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy, ku ktorému dôjde na základe výzvy Budúceho oprávneného podľa tohto odseku, vo výške päťnásobku súčinu sumy určenej samostatne pre každé Reklamné zariadenie podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy. Budúci oprávnený uhradí Budúcemu povinnému finančnú náhradu podľa tohto odseku na základe faktúry vystavenej po tom, ako budú preukázateľne ukončené príslušné nájomné zmluvy podľa prílohy č. 2 zmluvy. Splatnosť faktúry bude 14 dní od doručenia Budúcemu oprávnenému. V prípade, ak sa Budúci oprávnený dostane do omeškania s úhradou finančnej náhrady podľa tohto bodu, Budúci povinný bude mať voči nemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100,- eur za každý aj začatý deň omeškania. Splatnosť tejto zmluvnej pokuty bude 14 dní od doručenia písomnej výzvy Budúceho povinného Budúcemu oprávnenému na jej úhradu. Náhradu na náhradu škody ostáva zachovaný v celom rozsahu.
4. V čase výzvy na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecných bremien podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy musia byť všetky povinnosti zo strany Budúceho oprávneného voči Budúcemu povinnému podľa tohto článku splnené.

#### **Článok VII** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej

zverejnenia Budúcim povinným, ktoré bude vykonané v zmysle platných právnych predpisov

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
Príloha č. 1: Predbežný plán;  
Príloha č. 2: Zoznam nájomných zmlúv;  
Príloha č. 3: Polohový zakres Reklamných zariadení.
3. Vzťahy Zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
5. Akékoľvek zmeny zmluvy a jej príloh je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 (slovom: štyroch) rovnopisoch, pričom Budúci povinný obdrží 2 (slovom: dva) vyhotovenia a Budúci oprávnený obdrží 2 (slovom: dva) vyhotovenia po podpise zmluvy Zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva automaticky zaniká v deň uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecných bremien alebo deň nasledujúci po uplynutí prvej z lehôt na doručenie Výzvy podľa čl. II ods. 1 tejto Zmluvy
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

**Budúci povinný**

V Bratislave dňa 25.7.2018

**Budúci oprávnený**

V Bratislave dňa 15.7.2018

podpis : \_\_\_\_\_  
meno : Ing. Vladimír Michálek  
funkcia : predseda predstavenstva  
METRO Bratislava a.s.

podpis : \_\_\_\_\_  
meno : Ing. Rastislav Valovič, PhD.  
funkcia : konateľ  
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.

podpis : \_\_\_\_\_  
meno : Ing. Juraj Šterbatý  
funkcia : člen predstavenstva  
METRO Bratislava a.s.

podpis : \_\_\_\_\_  
meno : Martin Lysek  
funkcia : konateľ  
SKY PARK RESIDENCES s. r. o.