

# Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

ev. č. budúceho povinného z vecného bremena: 804 690 238-8-2015  
uzatvorená v súlade s § 50a a § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

## Čl. I ZMLUVNÉ STRANY

### 1.1 Budúci povinný z vecného bremena:

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava  
v skrátenej forme “ŽSR“**  
Sídlo : Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
Právna forma : iná právnická osoba  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,  
Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B  
Štatutárny orgán : Ing. Dušan Šefčík, generálny riaditeľ  
Osoba splnomocnená  
na podpis Zmluvy : Ing. Rastislav Glasa, námestník generálneho riaditeľa  
pre ekonomiku  
IČO : 31 364 501  
DIČ : 2020480121  
IČ DPH : SK2020480121  
Údaje k DPH : budúci povinný z vecného bremena je platiteľ DPH  
Adresa pre doručovanie písomností : ŽSR – SHM, Regionálne pracovisko Bratislava,  
Šancová 5/C, 811 04 Bratislava  
(ďalej len „**Budúci povinný**“)

### 1.2 Budúci oprávnený z vecného bremena:

Obchodné meno : **Bavint, s.r.o.**  
Sídlo : Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava  
Právna forma : Spoločnosť s ručením obmedzeným  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,  
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 44126/B  
Štatutárny orgán : konatelia  
Osoba splnomocnená  
na podpis Zmluvy : Ing. Michal Padych – konateľ  
Ing. arch. Michal Oborný - konateľ  
IČO : 36 725 994  
DIČ : 2022304878  
IČ DPH : SK2022304878  
Údaje k DPH : budúci oprávnený z vecného bremena je platiteľ DPH  
Bankové spojenie : Privatbanka, a.s.  
Číslo účtu :  
IBAN :  
SWIFT/BIC :  
(ďalej len „**Budúci oprávnený**“),  
(ďalej Budúci povinný a Budúci oprávnený spolu aj ako „**Zmluvné strany**“).

## Čl. II ÚVODNÉ USTANOVENIA

**2.1** Zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť Budúceho oprávneného, ktorý požiadal o vypracovanie Zmluvy pre potreby získania stavebného povolenia podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Stavebný zákon**“) a pre potreby preukázania právneho vzťahu k pozemku špecifikovanom v ods. 2.2 Zmluvy, ide o tzv. získanie iného práva k pozemku a zriadenie vecného bremena, týkajúceho sa vybudovania SO 44 Rekonštrukcia stoky Škultétyho (ďalej len „**Stavebný objekt**“) v rámci stavby s názvom „**Obytný súbor Škultétyho, 3. a 4. etapa, mimoareálová infraštruktúra, 2. fáza**“ (ďalej len „**Stavba**“).

**2.2** Budúci povinný je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu:

- **pozemku registra C KN parc. č. 21283/2, druh pozemku Ostatné plochy o celkovej výmere 141 675 m<sup>2</sup> v celosti, nachádzajúcom sa v k. ú. Nové Mesto, ktorý je zapísaný na LV č. 1351, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym úradom (ďalej len „**Budúci zaťažený pozemok**“).**

## Čl. III PREDMET ZMLUVY

**3.1** Vecné bremeno bude spočívať v povinnosti Budúceho povinného strpieť v prospech Budúceho oprávneného (t. j. vecné bremeno „**in personam**“) výlučne k časti Budúceho zaťaženého pozemku v predpokladanom rozsahu **60 m<sup>2</sup>** (zahŕňajúcich umiestnenie Stavebného objektu a ochranné pásmo v šírke 2,5m na každú stranu) , ktoré je vyznačené v situácii, ktorá tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť:

- a) vybudovanie Stavebného objektu podľa projektovej dokumentácie,
- b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Stavebného objektu a jej odstránenie a
- c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami Budúceho oprávneného a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon činností uvedených v tomto odseku Zmluvy.

Rozsah vecného bremena pre účely zmluvy o zriadení vecného bremena bude vymedzený autorizačne aj úradne overeným geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena (ďalej len „**Geometrický plán**“), ktorého vypracovanie zabezpečí Budúci oprávnený.

**3.2** Zmluvné strany uzatvárajú Zmluvu v súlade s ustanovením § 50a, § 151n až §151p zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a v Zmluve sa zaväzujú, že do dohodnutej doby podľa ods. 3.3 Zmluvy v spojitosti s Čl. VII Zmluvy uzatvorí zmluvu o zriadení vecného bremena.

**3.3** Budúci oprávnený je povinný počas platnosti a účinnosti Zmluvy, najneskôr do štyridsaťpäť (45) dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie Stavebného objektu (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“), zaslať Budúcemu povinnému písomnú výzvu na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena. Budúci oprávnený k výzve priloží právoplatné Kolaudačné rozhodnutie, ak v čase zaslania výzvy na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena bolo vydané, a autorizačne aj úradne overený Geometrický plán. Budúci povinný sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim oprávneným zmluvu o zriadení vecného bremena v lehote uvedenej vo výzve na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, najneskôr však do deväťdesiat (90) dní odo dňa doručenia výzvy Budúceho oprávneného. Budúci oprávnený však musí zachovať lehotu na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena uvedenú v Čl. VII Zmluvy.

**3.4** Budúci oprávnený nadobudne práva zodpovedajúce zriadenému vecnému bremenu dňom vydania rozhodnutia o povolení vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov za podmienok, ktoré budú stanovené v zmluve o zriadení vecného bremena, ktorej návrh na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností podá Budúci oprávnený na vlastné náklady a za podmienok, ktoré budú stanovené v zmluve o zriadení vecného bremena.

## Čl. IV

### ODPLATA ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

**4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu vo výške **250,- EUR/m<sup>2</sup>** (slovom: dvesto päťdesiat eur/m<sup>2</sup>) bez DPH. Táto odplata v sebe zahŕňa odplatu za zriadenie Stavebného objektu a odplatu za ochranné pásmo. Zmluvné strany sa dohodli, že záloha (preddavok) za zriadenie vecného bremena bude vo výške predpokladanej odplaty. Záloha sa vypočítava ako **jednotková cena odplaty za vecné bremeno 250,- EUR/m<sup>2</sup> x predpokladaný záber vecného bremena 60 m<sup>2</sup> = záloha celkom 15 000,- EUR bez DPH**. Vypočítaná záloha bude Budúcim oprávneným uhradená na základe zálohovej faktúry vystavenej Budúcim povinným na ktorýkoľvek z bankových účtov Budúceho povinného uvedených v záhlaví zálohovej faktúry. Zálohová faktúra bude vystavená a doručená Budúcemu oprávnenému vrátane DPH do dvadsiatich (20) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, nie však skôr ako bude Budúcemu povinnému doručené oznámenie o zverejnení Zmluvy podľa ods. 8.2 Zmluvy. V prípade zmeny sadzby DPH bude DPH uplatnená v zmysle tejto zmeny. Splatnosť zálohovej faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Do pätnástich (15) dní od prijatia platby Budúci povinný vyhotoví a doručí na adresu Budúceho oprávneného uvedenú v Čl. I Zmluvy faktúru k prijatej platbe. Budúci povinný a budúci oprávnený sa dohodli, že zálohová faktúra bude v deň jej vystavenia zaslaná budúcu oprávnenému aj formou elektronickej pošty, a to na adresu **fakturacia.bavint@pentainvestments.com**.

**4.2** Faktúra musí obsahovať okrem všetkých náležitostí v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov ku dňu dodania aj:

- a) číslo Zmluvy,
- b) číslo účtu Budúceho povinného.

**4.3** Budúci oprávnený je oprávnený pred uplynutím lehoty splatnosti faktúry vrátiť Budúcemu povinnému bez zaplata faktúru, ktorá nebude obsahovať niektorú náležitosť uvedenú v ods. 4.2 Zmluvy, prípadne bude mať iné vady v obsahu s uvedením konkrétneho dôvodu vrátenia.

**4.4** Budúci povinný je povinný podľa povahy nesprávnosti faktúru opraviť alebo nanovo vyhotoviť. Oprávneným vrátením faktúry prestáva plynúť pôvodná lehota splatnosti. Nová lehota splatnosti v danom prípade začne plynúť až po doručení opravenej alebo novej faktúry Budúcemu oprávnenému.

**4.5** V prípade oneskorenia sa s plnením podľa ods. 4.1 Zmluvy je Budúci oprávnený povinný zaplatiť Budúcemu povinnému úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov. Úrok z omeškania sa Budúci oprávnený zaväzuje uhradiť Budúcemu povinnému na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra sa považuje za včas uhradenú, pokiaľ je fakturovaná čiastka najneskôr v deň splatnosti faktúry pripísaná na niektorý z bankových účtov Budúceho povinného uvedených na faktúre.

**4.6** Budúci povinný má právo odstúpiť od Zmluvy, ak Budúci oprávnený nezaplatí dohodnutú odplatu v lehote do deväťdesiat (90) dní odo dňa splatnosti zálohovej faktúry. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že právne účinky odstúpenia od Zmluvy nastanú okamihom, kedy prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od Zmluvy je doručený druhej Zmluvnej strane.

**4.7** Odplata za vecné bremeno určená v ods. 4.1 Zmluvy je zálohovou platbou. Konečná výška odplaty za vecné bremeno bude určená v zmluve o zriadení vecného bremena po predložení dokladov uvedených v ods. 3.3 Zmluvy. Pre účely určenia odplaty za vecné bremeno sa celkovým záberom vecného bremena bude považovať rozsah vecného bremena podľa Geometrického plánu vrátane ochranného pásma.

## **Čl. V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

**5.1** Budúci oprávnený nesmie bez predchádzajúcej písomnej dohody s Budúcim povinným v časti Budúceho zaťaženého pozemku, na ktorú sa nevzťahujú práva vyplývajúce z budúceho vecného bremena, budovať ďalšie stavby, zasahovať iným spôsobom do tejto časti Budúceho zaťaženého pozemku, vysádzať stromy, kroviny alebo vysoké porasty ani iným spôsobom zasahovať do celistvosti ostatných častí pozemku alebo Stavebného objektu.

**5.2** Budúci oprávnený sa zaväzuje uhradiť Budúcemu povinnému preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok uvedených v Zmluve, ako aj porušením právnych predpisov, technických noriem, železničných predpisov, príp. prerušením, alebo obmedzením železničnej prevádzky.

**5.3** Budúci oprávnený je povinný:

**5.3.1** zabezpečiť, aby umiestnením Stavebného objektu a jeho užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nej, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok Budúceho povinného takým spôsobom, ktorý by:

- a) narušil ich stabilitu,
- b) narušil riadnu prevádzku železničných zariadení, jej bezpečnosť alebo plynulosť,
- c) znemožnil alebo podstatne sťažil ich údržbu alebo opravu,
- d) znehodnotil ich alebo trvale poškodil,
- e) bol v rozpore so všeobecne platnými právnymi predpismi, technickými normami alebo železničnými predpismi;

**5.3.2** pri realizácii Stavebného objektu odstrániť zeminu z výkopov a iný odpad na pozemkoch Budúceho povinného, pričom skladovať odpad na nich je neprípustné;

**5.3.3** ak to bude potrebné, umožniť alebo zabezpečiť bez nároku na odplatu upevnenie železničných zariadení (napr. troleja, návestidiel, značenia, osvetlenia a pod.); toto ustanovenie sa uplatní iba v prípadoch, ak upevnenie železničných zariadení bude nevyhnutne potrebné v dôsledku Stavby Budúceho oprávneného, alebo ak dôjde k ich uvoľneniu v dôsledku Stavby Budúceho oprávneného;

**5.3.4** zabezpečiť v prípade porušenia zmluvných podmienok na vlastné náklady:

- a) odstránenie dôsledkov neoprávneného konania Budúceho oprávneného, alebo osôb konajúcich v jeho mene a na jeho účet,
- b) v prípade poškodenia železničných zariadení, stavieb alebo pozemkov Budúcim oprávneným, ich uvedie do pôvodného stavu, aký bol pred poškodením;

**5.3.5** uviesť Budúci zaťažený pozemok po ukončení Stavebného objektu do stavu zodpovedajúceho schválenému projektu Stavby a rozhodnutiam stavebného úradu, ktorými sú stavebné povolenie, iné povolenie, na základe ktorého bola realizácia Stavby povolená, Kolaudačné rozhodnutie na predmetnú Stavbu alebo jej časť;

**5.3.6** dodržať pri realizácii Stavby podmienky obsiahnuté v stanovisku ŽSR, Oblastné riaditeľstvo Trnava, č. 1744/2014/289301/SŽTS/1b.06 zo dňa 20.06.2014 a v stanovisku ŽSR, Generálne

riaditeľstvo – Odbor expertízy č. 11285/2015/O420-24 zo dňa 22.05.2015, ktorých kópie tvoria **Prílohu č. 2 a 3** Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

**5.4** Vecné bremeno zriadené zmluvou o zriadení vecného bremena sa nebude týkať budúcich ďalších stavieb Budúceho oprávneného, ktoré budú Stavebný objekt, tvoriaci vecné bremeno podľa Zmluvy dopĺňovať, rozširovať prístavbou prípadne nadstavbou, alebo ho podstatne upravovať. Vecné bremeno, ktoré by súviselo s realizáciou takýchto stavieb, je možné k nehnuteľnosti v súlade s ods. 2.2 Zmluvy zriadiť novou samostatnou zmluvou v súlade s § 151 n až 151 p Občianskeho zákonníka.

## **Čl. VI DORUČOVANIE**

Zmluvné strany sa dohodli, že na doručovanie akýchkoľvek písomností sa budú vzťahovať ustanovenia § 45 až § 50 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších prepisov.

## **Čl. VII BUDÚCA ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA**

**7.1** Zmluvné strany sa zaväzujú, že za podmienok dohodnutých touto Zmluvou uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr **do osemnástich (18) mesiacov** odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Ak sa v tejto lehote neuzatvorí zmluva o zriadení vecného bremena, táto Zmluva stráca nasledujúci deň po uplynutí stanovenej lehoty platnosť a účinnosť a to bez nároku na vrátenie uhradenej odplaty za zriadenie vecného bremena v zmysle ods. 4.1 Zmluvy, ktorá v takomto prípade zostáva Budúcemu povinnému ako náhrada za obmedzenie výkonu práv správcu majetku štátu – Budúceho povinného na Budúcom zaťaženom pozemku.

**7.2** Pre prípad, ak Budúci oprávnený nezíska stavebné povolenie na Stavbu podľa stavebného zákona podľa ods. 2.1 Zmluvy alebo Kolaudačné rozhodnutie v lehote najneskôr do osemnástich (18) mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že sa celková uhradená zálohová platba v čiastke vrátane DPH vyplývajúca z ods. 4.1 Zmluvy použije ako náhrada za obmedzenie výkonu práv správcu majetku štátu - Budúceho povinného na Budúcom zaťaženom pozemku.

## **Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**8.1** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými osobami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom 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 (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

**8.2** Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v plnom rozsahu v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií. Oznámenie o zverejnení Zmluvy zašle Budúci povinný spolu s podpísanými rovnopismi Zmluvy Budúcemu oprávnenému bezodkladne po jej zverejnení, najneskôr súčasne so zálohovou faktúrou.

**8.3** Práva a povinnosti Budúceho povinného zo Zmluvy vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Budúceho povinného podľa kompetencií vymedzených v platnom organizačnom poriadku Budúceho povinného alebo v platných splnomocňovacích nariadeniach generálneho riaditeľa Budúceho povinného.

**8.4** Budúci oprávnený sa zaväzuje, že Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena (po zrealizovaní Stavebného objektu) uhradí v plnom rozsahu na vlastné náklady.

**8.5** Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

**8.6** Akákoľvek zmena podmienok, dohodnutých v Zmluve, musí mať formu číslovaného písomného dodatku, potvrdeného podpismi oprávnených osôb oboch Zmluvných strán.

**8.7** Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré prípadne vzniknú z realizácie Zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

**8.8** Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

**8.9** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

**8.10** Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.

**Budúci povinný:**

V Bratislave dňa .....

**Budúci oprávnený:**

V Bratislave dňa .....

---

**Železnice Slovenskej republiky**  
**Bratislava v skrátenej forme "ŽSR"**  
**Ing. Rastislav Glasa,**  
námestník generálneho riaditeľa  
pre ekonomiku

---

**Bavint, s.r.o.**  
**Ing. arch. Michal Oborný,**  
konateľ

---

**Bavint, s.r.o.**  
**Ing. Michal Padych,**  
konateľ