

## Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

uzavretá podľa § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zmluva**“)  
medzi:

### **Budúcim povinným:**

#### **METRO Bratislava a. s.**

Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava  
Adresa pre doručovanie pošty: Muchovo nám. 12, 852 71 Bratislava  
IČO: 35 732 881  
DIČ : 2020268910  
IČ DPH : SK2020268910  
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa,  
Vložka č. 1575/B  
Štatutárne zastúpenie: Ing. Zuzana Kolman Šebestová, predsedníčka predstavenstva  
Ing. arch. Ľubica Dubeňová, členka predstavenstva  
Bankové spojenie: ČSOB a.s.  
Číslo účtu : SK78 7500 0000 0040 0809 4126

(ďalej len „**Budúci povinný**“)

a

### **Budúcim oprávneným:**

#### **EHQ s.r.o.**

Sídlo: Plynárska 7/C, 821 09 Bratislava  
IČO: 54 736 773  
DIČ : 2121770101  
IČ DPH : SK2121770101  
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro,  
Vložka č. 165948/B  
Štatutárne zastúpenie: Ing. Martin Šramko, konateľ  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
Číslo účtu : SK60 0200 0000 0046 6804 9953

(ďalej len „**Budúci oprávnený**“)

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

### **Článok I** **Úvodné ustanovenia**

1. Budúci povinný je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Staré Mesto, obec: Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres: Bratislava I, a to:
  - pozemok parc. č. 9134/213, o výmere 80 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
  - pozemok parc. č. 9134/121, o výmere 1767 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**Budúce zafazované pozemky**“).Budúce zafazované 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 stavebníkom stavby „Polyfunkčný komplex EHQ“, ktorá má byť realizovaná na Budúcich oprávnených nehnuteľnostiach(ďalej len „**Budúca stavba**“).

3. Budúci oprávnený je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto, a to:
  - pozemok parc. č. 9134/1, o výmere 5563 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
  - pozemok parc. č. 9134/13, o výmere 945 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
  - pozemok parc. č. 9134/188, o výmere 281 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
  - pozemok parc. č. 9134/189, o výmere 48 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované v registri „C“ katastra nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva č. 10511 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom
  - pozemok parc. č. 9134/68, o výmere 576 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný v registri „C“ katastra nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva č. 8773 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**Budúce oprávnené nehnuteľnosti**“).
4. V nadväznosti na vyššie uvedené má Budúci oprávnený záujem zriadiť na častiach Budúcich zaťažených pozemkov, vyznačených v Situácii, vecné bremeno umožňujúce vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez Budúce zaťažené pozemky tak ako je vymedzené v článku II. a článku III. tejto zmluvy (ďalej len „**vecné bremeno**“)

## **Článok II Predmet zmluvy**

1. Touto zmluvou sa Budúci povinný zaväzuje uzavrieť s Budúcim oprávneným zmluvu o zriadení vecných bremien, ktorej predmetom bude zriadenie vecných bremien na Budúcich zaťažených pozemkoch v prospech Budúceho oprávneného v znení dohodnutom podľa článku III. tejto zmluvy (ďalej len „**Budúca zmluva**“).
2. Predpokladaný záber vecného bremena predstavuje 120,93 m<sup>2</sup> a je vymedzený v Situácii, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy ako Príloha č. 1. Presné vymedzenie vecného bremena bude vyšpecifikované v geometrickom pláne pre vyznačenie vecného bremena, ktorý dá Budúci oprávnený vyhotoviť na vlastné náklady pred podpisom Budúcej zmluvy (ďalej len „**GP**“). GP bude prílohou uzatvorenej Budúcej zmluvy.
3. Budúci oprávnený je oprávnený kvalifikovane vyzvať Budúceho povinného k uzavretiu Budúcej zmluvy počnúc dňom uzavretia tejto zmluvy, a to najneskôr do 31.12.2025. Lehota je splnená, ak je kvalifikovaná výzva na uzavretie Budúcej zmluvy odoslaná Budúcemu povinnému poštovou prepravou v posledný deň lehoty. Pod kvalifikovanou výzvou sa rozumie taká výzva, ktorej prílohou bude katastrálnym úradom overený GP. Ak nebude kvalifikovaná výzva urobená riadne a včas, záväzok uzatvoriť Budúcu zmluvu zaniká uplynutím doby, v ktorej je Budúci oprávnený oprávnený vyzvať Budúceho povinného na uzavretie Budúcej zmluvy. Znenie Budúcej zmluvy následne pripraví Budúci povinný v lehote 30 dní od doručenia kvalifikovanej výzvy tak, aby bolo súladné s touto zmluvou a aby obsahovalo všetky náležitosti tak, aby vecné bremeno podľa tejto zmluvy mohlo riadne vzniknúť zápisom do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť Budúcu zmluvu najneskôr do 60 kalendárnych dní od doručenia kvalifikovanej výzvy. Podpis Budúceho povinného na všetkých exemplároch Budúcej zmluvy bude úradne osvedčený, a to na náklady Budúceho povinného.

## **Článok III Zmluva o zriadení vecného bremena**

1. Budúci povinný je povinný uzavrieť s Budúcim oprávneným zmluvu o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena *in rem* spočívajúceho v povinnosti Budúceho povinného ako vlastníka Budúcich zaťažených pozemkov strpieť na častiach Budúcich zaťažených pozemkov určených v GP:
  - vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez Budúce zaťažené pozemky, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a následne v zmluve o zriadení vecného bremena.

2. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú.
3. Budúci oprávnený zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie GP. Budúci oprávnený doručí po jeho vypracovaní kópiu GP Budúcemu povinnému.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený uhradí Budúcemu povinnému jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 120,- EUR + DPH za 1 m<sup>2</sup> Budúcich zafazovaných pozemkov, na ktorých bude vecné bremeno zriadené. Výmera rozhodujúca pre určenie konečnej ceny sa bude riadiť výmerou časti Budúcich zafazovaných pozemkov, na ktorých bude vecné bremeno zriadené, uvedenou v GP, ktorý dá v zmysle článku II. odsek 2 tejto zmluvy vyhotoviť na svoje náklady Budúci oprávnený a ktorý bude tvoriť prílohu Budúcej zmluvy (ďalej len „**odplata**“). Suma odplaty je uvedená bez DPH. DPH bude fakturovaná v zmysle platných právnych predpisov.
5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Budúci oprávnený zaplatí Budúcemu povinnému preddavok za zriadenie vecného bremena vo výške 1/2 predpokladanej odplaty (120,93 m<sup>2</sup> x 120,- EUR/m<sup>2</sup> / 2), teda sumu 7 255,80 EUR (slovom: sedemtisícdeväťdesiatpäť eur osemdesiat centov) + DPH (ďalej len „**preddavok**“). Preddavok vo výške 7 255,80 EUR + DPH poukáže Budúci oprávnený na účet Budúceho povinného uvedený v tejto zmluve na základe preddavkovej faktúry doručenej Budúcemu oprávnenému. Preddavkovú faktúru vystaví Budúci povinný oprávnenému najneskôr do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry bude 30 dní odo dňa jej doručenia Budúcemu oprávnenému.
6. Konečná odplata za zriadenie vecného bremena bude vypočítaná v zmysle kľúča uvedeného v ods. 4 tohto článku zmluvy s DPH, a to ku dňu podpisu Budúcej zmluvy na základe GP, pričom túto uhradí Budúci oprávnený Budúcemu povinnému po odpočítaní uhradenej zálohy vo výške 7 255,80 EUR + DPH, a to na účet Budúceho povinného na základe faktúry vystavenej a doručenej Budúcemu oprávnenému po uzatvorení Budúcej zmluvy. Splatnosť faktúry bude 30 dní odo dňa jej doručenia Budúcemu oprávnenému.
7. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu nadobudne Budúci oprávnený právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností, správny poplatok spojený s vkladom vecného bremena do katastra nehnuteľností uhradí na vlastné náklady Budúci oprávnený.
8. Budúci povinný má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak Budúci oprávnený nezaplatí dohodnutý preddavok podľa ods. 5. tohto článku zmluvy v lehote splatnosti a nezjedná nápravu ani na základe výzvy Budúceho povinného v dodatočnej 10-dňovej lehote od doručenia výzvy. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že právne účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú okamihom, kedy prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od tejto zmluvy je doručený druhej Zmluvnej strane.
9. V prípade ak nedôjde k naplneniu záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy a nedôjde v lehote do 31.12.2025 k uzatvoreniu Budúcej zmluvy, a to bez zavinenia Budúceho povinného, uhradený preddavok podľa odseku 5. tohto článku sa použije ako:
  - náhrada za obmedzenie výkonu práv vlastníka predmetných pozemkov, ktorým je Budúci povinný, počas doby trvania tejto zmluvy, ako aj
  - náhrada za poskytnutie práva v zmysle čl. V tejto zmluvy (súhlas pre účely územného a stavebného konania), pričom ak nastane skutočnosť uvedená v tomto odseku, ustanovenie čl. V odseku 2. sa neaplikuje.Z týchto dôvodov sa v takom prípade finančná suma uhradená ako preddavok nevracia Budúcemu oprávnenému a Budúci povinný si ju bude môcť ponechať.

#### **Článok IV** **Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Budúci povinný podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa Budúcemu oprávnenému, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
  - a. je výlučným vlastníkom Budúcich zafazovaných pozemkov a je oprávnený samostatne nakladať s Budúcimi zafazovanými pozemkami v celom rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy a Budúcej zmluvy a výkon povinností z nej vyplývajúcich pre Budúceho povinného,

- b. Budúci povinný ako výlučný vlastník Budúcich zaťažených pozemkov nie je účastníkom žiadneho súdneho alebo iného sporu týkajúceho sa resp. súvisiaceho s Budúcimi zaťaženými pozemkami,
  - c. nie je tu žiadny záväzok a ani žiadna skutočnosť, ktorá by bránila zriadeniu vecného bremena tak ako je uvedené v tejto zmluve a/alebo uzatvorení Budúcej zmluvy a uplatňovaniu práv Budúceho oprávneného tak ako je definované v tejto zmluve,
  - d. až do vzniku vecných bremien sa zdrží akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie Budúcej zmluvy v zmysle tejto zmluvy, vzniku vecných bremien alebo výkonu práv zodpovedajúcich vecným bremenám,
  - e. v prípade ak dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Budúci zaťaženým pozemkom z Budúceho povinného na treť subjekt, zaväzuje sa Budúci povinný zabezpečiť, aby rovnaký záväzok ako je uvedený v tejto zmluve, prevzal nový vlastník Budúcich zaťažených pozemkov a aby mal Budúci oprávnený možnosť uzatvoriť Budúcu zmluvu s týmto subjektom.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku zmluvy ukáže ako nepravdivá, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce Budúceho oprávneného od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť a Budúci povinný bude povinný vrátiť Budúcemu oprávnenému preddavok v lehote 14-tich dní odo dňa účinnosti odstúpenia.
  3. Budúci povinný sa zaväzuje, že Budúcemu oprávnenému poskytne všetku súčinnosť nevyhnutne potrebnú v súvislosti s uzavretím a plnením tejto zmluvy.
  4. Ak Budúci povinný, ako zaviazaná strana nesplní záväzok uzavrieť Budúcu zmluvu, má Budúci oprávnený ako oprávnená strana právo požadovať, aby príslušný všeobecný súd nahradil prejav vôle zaviazanej strany uzavrieť Budúcu zmluvu súdnym rozhodnutím. Uplatnením vyššie uvedeného nároku zaniká nárok oprávnenej strany požadovať náhradu škody spôsobenú porušením záväzku zaviazanej strany uzavrieť Budúcu zmluvu.

#### **Článok V** **Umožnenie stavebného užívania**

1. Budúci oprávnený je počnúc dňom uzatvorenia tejto zmluvy do dňa vzniku vecných bremien na základe uzatvorenej Budúcej zmluvy užívať Budúce zaťažené pozemky za účelom stavebnej prípravy (povoľovacích konaní), realizácie a užívania Budúcej stavby. Budúci povinný súčasne potvrdzuje, že na základe tejto zmluvy Budúci oprávnený má právo užívať Budúce zaťažené pozemky za účelom uskutočnenia Budúcej stavby, 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. Budúci oprávnený má právo sprístupniť Budúce zaťažené pozemky tretej osobe/tretím osobám, povereným Budúcim oprávneným realizáciou Budúcej stavby (vrátane prípravných prác k výstavbe), výkonov prác za účelom splnenia povinností Budúceho oprávneného z tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený je oprávnený užívať Budúce zaťažené pozemky v súlade s ods. 1. tohto článku zmluvy bezodplatne.
3. Budúci povinný sa zaväzuje nevykonávať na Budúcich zaťažených pozemkoch akúkoľvek činnosť, ktorá by bránila v užívaní Budúcich zaťažených pozemkov Budúcim oprávneným v rozsahu špecifikovanom v ods. 1. tohto článku zmluvy.

#### **Článok VI** **Ukončenie zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - a. uzatvorením Budúcej zmluvy,
  - b. písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
  - c. uplynutím lehoty na odoslanie kvalifikovanej výzvy v zmysle čl. II ods. 3 tejto zmluvy,
  - d. odstúpením od zmluvy v prípadoch uvedených v tejto zmluve a kogentných ustanoveniach právnych predpisov.

## **Článok VII Oznamovanie**

1. Ak v zmluve nie je ustanovené inak, písomné oznámenie, iné písomnosti a ostatná písomná komunikácia zmluvných strán podľa tejto zmluvy, alebo v súvislosti s ňou sa považuje za platne a účinne doručenú:
  - a. v prípade osobného doručenia momentom prevzatia (s písomným potvrdením prevzatia adresátom), inak dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, a
  - b. v prípade doručenia prostredníctvom kuriéra alebo pošty momentom doručenia (s písomným potvrdením prevzatia adresátom), inak dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom alebo dňom vrátenia nedoručenej zásielky jej odosielateľovi bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa nepodarilo zásielku adresátovi doručiť.
2. Zmluvná strana môže druhej zmluvnej strane inú adresu na doručovanie písomností, než je jej adresa sídla alebo adresa na doručovanie pošty uvedená záhlaví tejto zmluvy, resp. adresa sídla/miesta podnikania zapísaná v príslušnom registri (najmä obchodný register, živnostenský register), a to doručením oznámenia takejto zmeny adresy druhej zmluvnej strane v písomnej forme spôsobom vyžadovaným v zmysle tohto článku zmluvy.

## **Článok VIII Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa spravuje slovenským právnym poriadkom. Zmluvu, ani jej časť nemožno vypovedať ani od nej odstúpiť pokiaľ v nej alebo príslušnom právnom predpise nie je uvedené inak.
2. Akékoľvek oznámenie súvisiace so zmluvou musí byť realizované v písomnej forme a musí byť podpísané oprávnenou osobou.
3. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike. Zmluvné strany sa dohodli, že na zmluvný vzťah zo zmluvy sa nevzťahuje § 292 ods. 5 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými všetkými zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany týmto spoločne vyhlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že táto zmluva je povinne notifikovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 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. Subjektom povinným notifikovať zmluvu je Budúci povinný. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami, jej záväzkovo-právne účinky nastávajú dňom nasledujúcim po dni zverejnenia informácie o uzatvorení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenie zmluvy.
8. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, túto uzatvorili slobodne a vážne, že sa zhoduje s ich prejavom vôle a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
9. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že pri spracúvaní osobných údajov zabezpečia poskytnutie dostatočných záruk na implementáciu vhodných technických a organizačných opatrení a to takým spôsobom, aby spracúvania spĺňalo požiadavky Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „**GDPR**“) a zabezpečia

ochranu práv dotknutých osôb. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť, aby dotknutým osobám, ako napríklad kontaktným osobám alebo osobám konajúcim v mene Zmluvnej strany, ktorých osobné údaje sú poskytované druhej Zmluvnej strane, oznámili a sprístupnili informačnú povinnosť druhej Zmluvnej strany v zmysle GDPR.  
10.Prílohou č. 1 tejto zmluvy je Situácia.

**Budúci povinný**

V Bratislave dňa .....

podpis : \_\_\_\_\_  
meno: Ing. Zuzana Kolman Šebestová  
funkcia: predsedníčka predstavenstva  
**METRO Bratislava a.s.**

podpis : \_\_\_\_\_  
meno: Ing. arch. Ľubica Dubeňová  
funkcia: členka predstavenstva  
**METRO Bratislava a.s.**

**Budúci oprávnený**

V Bratislave dňa .....

podpis : \_\_\_\_\_  
meno: Ing. Martin Šramko  
funkcia: konateľ  
**EHQ s.r.o.**