

Zmluva č. [•]

o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností
a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecných bremien
uzavretá v zmysle §50a z.č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“)
a o spoločnom postupe
v zmysle §51 OZ
medzi zmluvnými stranami:

1. zmluvná strana: ATRIOS real estate s.r.o.
so sídlom: Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
IČO: 50 337 238
IČ DPH: SK2120293802
bank. spoj.: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
IBAN: SK35 1111 0000 0013 5690 9009
v zastúpení: Ing. Peter Kysela – konateľ
zápis v OR OS BA I v odd. Sro, vo vl.č. 111776/B
(ďalej len „**ATRIOS**“)

a

2. zmluvná strana: Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
so sídlom: Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 317
DIČ: 2020887385
bank. spoj.: [•]
IBAN: SK [•]
v zastúpení: Mgr. Rudolf Kusý - starosta
(ďalej len „**MČ**“)

Táto zmluva o spolupráci, o uzavretí budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností
a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vzájomných vecných bremien sa v jej texte označuje ako
„**táto zmluva**“.
ATRIOS a MČ sa ďalej v texte tejto zmluvy označujú spoločne ako „**zmluvné strany**“.

Preambula

1. ATRIOS je obchodnou spoločnosťou aktívnou v oblasti urbanistického rozvoja a stavebných realizácií, je autorom a realizátorom významných stavebných projektov na území Slovenskej republiky.

ATRIOS je spoločnosťou so sídlom v MČ a v rámci svojich výkonov prezentoval nielen svoju spolupráčnosť k MČ a súčasne prezentoval svoju pripravenosť v rámci svojej činnosti, odborného, profesného a iného vybavenia, poskytnúť MČ podporu smerujúcu k urbanistickému rozvoju, tvorbe plánov na úseku územného plánovania, ako i k realizácií iných rozvojových zámerov MČ v záujme jej obyvateľov.

2. ATRIOS (v rámci svojej snahy realizovať svoje aktivity i na území MČ) má záujem na Pozemkoch ATRIOS definovaných v bode 3. preambuly (s umiestnením objektov inžinierskeho a dopravného napojenia i na susedných pozemkoch, vrátane Pozemkov MČ/B v zmysle bodu 5. preambuly) zrealizovať investičný zámer s názvom „Polyfunkčný komplex Zátisie“ spočívajúci v zriadení a následnom prevádzkovaní kompletnej objektovej skladby polyfunkčného komplexu pozostávajúceho z bytov, nebytových kancelárskych priestorov, zariadení poskytujúcich dočasné ubytovanie (hotel) a zariadení občianskej vybavenosti (v texte tejto zmluvy len ako „**Investičný zámer**“).

Investičný zámer bol z iniciatívy ATRIOS pred začatím územného konania opakovane predmetom verejnej diskusie, predmetom prezentácie pred miestnym zastupiteľstvom MČ, ako i predmetom rokovaní so zástupcami MČ, výsledkom čoho bolo zahrnutie vznesených požiadaviek do aktuálnej definície Investičného zámeru. Na základe takto definovaného stavu, ATRIOS sa pokúsil v maximálnej miere pokryť potreby obyvateľov MČ, ako i rešpektovať a pozitívne rozvíjať zo strany MČ prezentované zámery urbanistického rozvoja dotknutého územia i v rámci Investičného zámeru.

3. Investičný zámer je plánovaný na pozemkoch (ktoré na základe osobitného zmluvného vzťahu sa stanú výlučným vlastníctvom ATRIOS) nachádzajúcich sa v meste Bratislava – mestská časť Nové Mesto, v kat.ú. Nové Mesto, vedených Okresným úradom Bratislava – odbor katastrálny (ďalej len „**OÚ-KO**“) na liste vlastníctva č. 2108 ako:

- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/176 – ostatné plochy o výmere 3711 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/6 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 7755 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/261 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 642 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/262 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 311 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/263 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/265 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 255 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/266 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 257 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/267 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 185 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/268 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 178 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/269 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 177 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/270 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/271 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2039 m²

(vyššie v tomto bode definované pozemky sa v texte tejto zmluvy označujú len ako „**Pozemky ATRIOS**“),

na ktorých sa aktuálne nachádzajú stavby, ktoré spolu s Pozemkami ATRIOS prejdú do vlastníctva ATRIOS a to

- stavba so súp.č. 7553, zriadená na vyššie definovanom pozemku parc.č. 12781/263, druh stavby „20“, popis stavby „Objekt 5-B5“,

- stavba so súp.č. 7553, zriadená na vyššie definovanom pozemku parc.č. 12781/261, druh stavby „20“, popis stavby „Objekt 1-B2“,
- stavba so súp.č. 7553, zriadená na vyššie definovanom pozemku parc.č. 12781/262, druh stavby „20“, popis stavby „Objekt 8-B1“.

(vyššie v tomto bode definované stavby sa v texte tejto zmluvy označujú len ako „**Pôvodné stavby ATRIOS**“).

4. MČ je správcom nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava nachádzajúcich sa na niektorých Pozemkoch ATRIOS, a to stavieb nachádzajúcich sa v meste Bratislava – mestská časť Nové Mesto, v kat.ú. Nové Mesto, vedených OÚ-KO na liste vlastníctva č. 1226 ako:
- stavba so súp.č. 1102, zriadená na Pozemku definovanom v bode 3 Preambuly ako parc.č. 12781/268, druh stavby „7“, popis stavby „garáže“,
 - stavba so súp.č. 1102, zriadená na Pozemku definovanom v bode 3 Preambuly ako parc.č. 12781/265, druh stavby „15“, popis stavby „admin. budova“,
 - stavba so súp.č. 1102, zriadená na Pozemku definovanom v bode 3 Preambuly ako parc.č. 12781/266, druh stavby „20“, popis stavby „umyvárka“,
 - stavba so súp.č. 1102, zriadená na Pozemku definovanom v bode 3 Preambuly ako parc.č. 12781/267, druh stavby „20“, popis stavby „dielňa“,
 - stavba so súp.č. 1102, zriadená na Pozemku definovanom v bode 3 Preambuly ako parc.č. 12781/270, druh stavby „1“, popis stavby „sklad“.

(vyššie v tomto bode definované stavby sa v texte tejto zmluvy označujú len ako „**Stavby MČ**“.)

MČ súčasne konštatuje, že Stavby MČ sú v užívaní príspevkovej organizácie MČ s názvom EKO – podnik verejnoprospešných služieb, so sídlom Halašova 20, 832 90 Bratislava, IČO 44 491 870 (v texte tejto zmluvy len ako „**EKO-Podnik**“).

MČ ďalej potvrdzuje, že na liste vlastníctva č. 1226 je súčasne vedená i ďalšia stavba v správe MČ a to stavba so súp.č. 1102, druh stavby „7“, popis stavby „sklad“, zriadená na Pozemku definovanom v bode 3 Preambuly ako parc.č. 12781/269, pričom uvedená stavba už v súčasnosti neexistuje. MČ zabezpečí výmaz danej stavby z katastrálnej evidencie.

5. MČ je ďalej výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v meste Bratislava – mestská časť Nové Mesto, v kat.ú. Nové Mesto, vedených OÚ-KO na liste vlastníctva č. 5510 ako:
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/1 – ostatná plocha o výmere 30606 m², (ďalej aj „**Pozemok parc.č. 12780/1**“),
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/126 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/127 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/141 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/142 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/143 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/144 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/145 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/146 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/153 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/154 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/155 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/156 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/157 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/158 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/159 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/160 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - pozemok KN „C“, parc.č. 12780/161 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,

- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1198 m², (vyššie v tomto bode definovaný pozemok spolu s Pozemkom parc. č. 12780/1 sa v texte tejto zmluvy označujú len ako „**Pozemky MČ/B**“).

6. Predpokladom pre realizáciu Investičného zámeru je i odstránenie Pôvodných stavieb ATRIOS a Stavieb MČ nachádzajúcich sa na Pozemkoch ATRIOS. V zmysle uvedeného, realizácia Investičného zámeru vyvolá zrušenie prevádzkových priestorov v užívaní EKO – Podnik (Stavby MČ v súčasnosti v užívaní EKO – Podnik ako stredisko dopravy). ATRIOS reflektujúc na daný vyvolaný stav prezentoval svoju pripravenosť vybudovať na vlastné náklady a zodpovednosť, v súlade so špecifikáciou obsiahnutou v prílohe č. 5 k tejto zmluve, nové stavebné objekty umiestnené na Pozemkoch MČ/A v rozsahu vyznačenom v prílohe č. 5 modrým bodkovaným ohraničením a definované ako samostatný objekt skladu (s podrobnejším vnútorným členením skladových priestorov na jednotlivé účelové využitia skladového hospodárstva), samostatný objekt administratívy a riadenia a objekty komunikácií a spevnených plôch (v texte tejto zmluvy len ako „**Náhradné stavby**“), následne skolaudovať Náhradné stavby a tieto previesť do vlastníctva MČ za účelom ich užívania ako nové stredisko dopravy pre EKO-Podnik.
7. MČ a ATRIOS za účelom zriadenia nevyhnutných práv k Pozemkom MČ/A a Pozemkom MČ/B pri realizácii Investičného zámeru, ako aj za účelom zriadenia určenej časti nového strediska dopravy pre potreby MČ v podobe Náhradných stavieb uzatvárajú túto zmluvu.

Článok 1

Predmet tejto zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o:

- a) práve každej zmluvnej strany po splnení všetkých podmienok uvedených v čl. 2 bod 2 tejto zmluvy požadovať od druhej zmluvnej strany uzatvorenie budúcej zmluvy o prevode nehnuteľností v znení obsiahnutom v prílohe č. 1 k tejto zmluve (v texte tejto zmluvy len ako „**Budúca zmluva 1**“), na základe ktorej dôjde k prevodu Stavieb MČ z výlučného vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy do výlučného vlastníctva ATRIOS za Kúpnu cenu 1 definovanú v čl. 2 bod 3 tejto zmluvy, pri uzavretí ktorej bude Hlavné mesto SR Bratislava zastúpené MČ (ako správcom Stavieb MČ) na základe osobitného, k tomuto účelu udeleného splnomocnenia,
- b) práve každej zmluvnej strany po splnení všetkých podmienok uvedených v čl. 3 bod 2 tejto zmluvy požadovať od druhej zmluvnej strany uzatvorenie budúcej zmluvy o prevode nehnuteľností v znení obsiahnutom v prílohe č. 2 k tejto zmluve (v texte tejto zmluvy len ako „**Budúca zmluva 2**“), na základe ktorej dôjde k prevodu Náhradných stavieb z výlučného vlastníctva ATRIOS do výlučného vlastníctva MČ za Kúpnu cenu 2 definovanú v čl. 3 bod 3 tejto zmluvy,
- c) práve každej zmluvnej strany po splnení všetkých podmienok uvedených v čl. 4 bod 2 tejto zmluvy požadovať od druhej zmluvnej strany uzatvorenie budúcej zmluvy o zriadení vecných bremien v znení obsiahnutom v prílohe č. 3 k tejto zmluve (v texte tejto zmluvy len ako „**Budúca zmluva 3**“), na základe ktorej dôjde k zriadeniu Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS definovaných bližšie v čl. 4 bod 1 tejto zmluvy za Odplatu 1 definovanú v čl. 4 bod 3 tejto zmluvy a
- d) práve každej zmluvnej strany po splnení všetkých podmienok uvedených v čl. 5 bod 2 tejto zmluvy požadovať od druhej zmluvnej strany uzatvorenie budúcej zmluvy o zriadení vecných bremien v znení obsiahnutom v prílohe č. 4 k tejto zmluve (v texte tejto zmluvy len ako „**Budúca zmluva 4**“), na základe ktorej dôjde k zriadeniu Vecných bremien

v prospech Náhradných stavieb, ktorých stavebníkom bude ATRIOS definovaných bližšie v čl. 4 bod 1 tejto zmluvy za Odplatu 2 definovanú v čl. 4 bod 1 tejto zmluvy.

Článok 2 **Budúca zmluva 1**

1. Predmet Budúcej zmluvy 1

Zmluvné strany uzavretím Budúcej zmluvy 1 zriadia titul pre prevod výlučného vlastníckeho práva k Stavbám MČ z vlastníctva Hlavného mesta SR Bratislavy (v zastúpení MČ na základe k tomuto účelu udeleného splnomocnenia) do vlastníctva ATRIOS a to za Kúpnu cenu 1 definovanú v bode 3 tejto zmluvy.

2. Podmienky uzavretia Budúcej zmluvy 1.

Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú stranu na uzatvorenie Budúcej zmluvy 1 v lehote do 31.12.2023, najskôr však po tom, ako:

- ATRIOS sa stane výlučným vlastníkom Pozemkov ATRIOS a
- dôjde k právoplatnosti KR podľa čl. 3 bod 4 písm. iv) tejto zmluvy a prideleniu súpisného a orientačného čísla Náhradným stavbám,

V prípade, ak vo vyššie uvedenej lehote nedôjde k splneniu vyššie uvedených podmienok alebo, ak napriek splneniu vyššie uvedených podmienok žiadna zo zmluvných strán neuplatní právo výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy 1 vo vyššie uvedenej lehote, právo zmluvných strán požadovať uzavretie Budúcej zmluvy 1 zaniká a súčasne zaniká platnosť tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Zmluvné strany súčasne súhlasia s tým, že ak termín na uzatvorenie Budúcej zmluvy 1 nebude možné dodržať z dôvodu nevydania KR podľa čl. 3 bod 4 písm. iv) alebo súpisného a orientačného čísla Náhradným stavbám do uvedeného termínu z dôvodov, ktoré zmluvné strany zjavne nemohli ovyplniť (t.j. nekonaním príslušných orgánov verejnej správy, prípadne inými objektívnymi okolnosťami, ktoré sa v čase uzatvorenia tejto zmluvy nedali predpokladať a majú vplyv na termín ukončenia stavebných prác a/alebo vydania KR pre Náhradné stavby), termín na uzatvorenie Budúcej zmluvy 1 neuplynie skôr ako 3 mesiace odo dňa pridelenia súpisného a orientačného čísla Náhradným stavbám.

Proces uzavretia Budúcej zmluvy 1 je definovaný v čl. 6 tejto zmluvy.

3. Kúpna cena 1 a platobné podmienky

Zmluvné strany sa dohodli, že prevod vlastníckeho práva k Stavbám MČ na ATRIOS podľa Budúcej zmluvy 1 sa uskutoční odplatne za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom. Pre tento účel došlo k určaniu hodnoty Stavieb MČ znaleckým posudkom vypracovaným znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností Ing. Marcelom Šmotlákom, PhD. zo dňa 23.02.2021 pod č. 81/2021 a to na sumu 51.400,- €.

V zmysle uvedeného ATRIOS za prevod vlastníckeho práva k Stavbám MČ podľa Budúcej zmluvy 1 uhradí kúpnu cenu vo výške 51.400,- € - slovom: päťdesiatjedentisíc štyristo euro bez DPH, pričom v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení (ďalej len „ZodPH“) sa k uvedenej sume neuplatňuje DPH. Takto určená kúpna cena sa v texte tejto zmluvy označuje spoločne len ako „**Kúpna cena 1**“.

Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena 1 je splatná do 15 dní po účinnosti Budúcej zmluvy 1 a to tak, že časť Kúpnej ceny 1 vo výške určenej MČ pred podpisom Budúcej zmluvy 1 bude vyplatená v prospech účtu MČ uvedený v záhlaví tejto zmluvy a zostatok Kúpnej ceny 1 bude vyplatený v prospech účtu Hlavného mesta SR Bratislavy uvedeného v obsahu Budúcej zmluvy 1 (t.j. presný pomer častí Kúpnej ceny 1 bude upresnený v čase podpisu Budúcej zmluvy 1).

Zmluvné strany sa dohodli, že podmienkou podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k Stavbám MČ MČ v prospech ATRIOS podľa Budúcej zmluvy 1 je úhrada Kúpnej ceny 1 podľa vyššie uvedeného v plnej výške a uzatvorenie Budúcej zmluvy 2. V prípade, že Kúpna cena 1 nebude v danej lehote uhradená alebo nebude v lehote podľa čl. 3 bod 2. uzatvorená Budúca zmluva 2 z dôvodov na strane ATRIOS, a nedôjde k odstráneniu omeškania s úhradou Kúpnej ceny 1 alebo uzatvorenia Budúcej zmluvy 2 ani v dodatočnej lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy MČ na odstránenie daného omeškania ATRIOS-u, MČ bude oprávnená od Budúcej zmluvy 1 odstúpiť.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ATRIOS je povinný zdržať sa podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k Stavbám MČ do katastra nehnuteľností na základe Budúcej zmluvy 1 až do splnenia vyššie uvedených podmienok (úhrada Kúpnej ceny 1 v plnej výške a uzatvorenie Budúcej zmluvy 2). Pri porušení tejto povinnosti, teda ak dôjde zo strany ATRIOS k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Budúcej zmluvy 1 skôr ako dôjde k úhrade Kúpnej ceny 1 v plnej výške a uzatvoreniu Budúcej zmluvy 2), vzniká MČ voči ATRIOS nárok na zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- €. Zmluvná pokuta je splatná momentom jej vzniku, a to bez potreby osobitnej výzvy. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá žiadny vplyv na výšku nároku na náhradu škody v celej výške, ktorý vznikne MČ porušením vymedzenej povinnosti zo strany ATRIOS, a to aj v rozsahu prevyšujúcom dojednanú výšku zmluvnej pokuty.

4. Práva a prehlásenia súvisiace so Stavbami MČ.

MČ vo vzťahu k Stavbám MČ prehlasuje, že:

- i) MČ je správcom Stavieb MČ s dispozičným právom k nim, pričom výlučným vlastníkom Stavieb MČ je Hlavné mesto SR Bratislava ktoré na dispozíciu so Stavbami MČ podľa tejto zmluvy a podľa Budúcej zmluvy 1 udelí súhlas po podpise tejto zmluvy, pričom udelenie daného súhlasu je podmienkou účinnosti tejto zmluvy v zmysle čl. 10 bod 3 tejto zmluvy,
- ii) na Stavbách MČ neviaznu žiadne právne vady a nie sú zaťažené žiadnym vecným alebo iným právom tretej osoby alebo tretích osôb, záložnými právami alebo inými zabezpečovacími právami, ani žiadnymi inými nárokmi tretích osôb k Stavbám MČ, neboli tretími osobami takéto práva súdnou alebo inou cestou uplatnené, s výnimkou užívacieho práva zriadeného v prospech EKO-podnik, pričom MČ sa zaväzuje zabezpečiť vypratanie Stavieb MČ najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva MČ k Náhradným stavbám,
- iii) neexistujú žiadne nesplnené povinnosti týkajúce sa Stavieb MČ, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu a týkajúce sa Stavieb MČ, ktoré by zo zákona prešli na ATRIOS ako nadobúdateľa,
- iv) nie sú vo vzťahu k Stavbám MČ v súčasnosti vedené súdne, správne, či iné konania ani uplatnené žiadne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať,
- v) nie je správnym či iným rozhodnutím obmedzená dispozícia so Stavbami MČ,
- vi) platnosť tejto zmluvy nebráni žiadna zmluva alebo dohoda, ktorej zmluvnou stranou je MČ resp. ich vlastní, nedošlo k udeleniu splnomocnenia, príkazu či mandátu žiadnej osobe k akémukoľvek nakladaniu s právami k Stavbám MČ a s právami súvisiacimi so Stavbami MČ a ani k uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, či k zriadeniu iného titulu, ktorý by mohol viesť k spochybneniu platnosti tejto zmluvy alebo k obmedzeniu, sťaženiu, či vylúčeniu uplatnenia práv z tejto zmluvy, najmä k uzavretiu Budúcej zmluvy 1,
- vii) ATRIOS nadobudne Stavby MČ ako stoja a ležia.

MČ berie na vedomie, že Stavby MČ sú určené v rámci realizácie Investičného zámeru k odstráneniu a z daného dôvodu sa udeľuje s účinnosťou ku dňu, kedy ATRIOS nadobudne vlastníctvo k Stavbám MČ (odkladacia podmienka) súhlas so zabezpečením povolenia na odstránenie stavieb v mene a na náklady ATRIOS, čím dochádza po splnení odkladacej podmienky k zriadeniu iného práva k Stavbám MČ ako odstraňovanej stavbe v zmysle §139 SZ. ATRIOS nie je oprávnený vykonať odstránenie Stavieb MČ skôr, ako sa stane ich výlučným vlastníkom podľa Budúcej zmluvy 1.

ATRIOS vo vzťahu k Stavbám MČ prehlasuje, že je detailne oboznámený s technickým stavom Stavieb MČ a v danej súvislosti nemá na MČ žiadne požiadavky či námietky ohľadne ich stavu.

Článok 3 Budúca zmluva 2

1. Predmet Budúcej zmluvy 2

Zmluvné strany uzavretím Budúcej zmluvy 2 zriadia titul pre prevod výlučného vlastníckeho práva k Náhradným stavbám z výlučného vlastníckeho práva ATRIOS do výlučného vlastníckeho práva MČ a to za Kúpnu cenu 2 definovanú v bode 3 tohto článku.

2. Podmienky uzavretia Budúcej zmluvy 2

Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú stranu na uzatvorenie Budúcej zmluvy 2 v lehote do 31.03.2024 (ktorá však neuplynie skôr ako 6 mesiacov odo dňa pridelenia súpisného a orientačného čísla Náhradným stavbám), najskôr však po tom, ako:

- ATRIOS sa stane výlučným vlastníkom Pozemkov ATRIOS a
- dôjde k vydaniu KR podľa bodu 4 tohto článku a
- Náhradným stavbám bude pridelené súpisné a orientačné číslo a
- bude uzatvorená Budúca zmluva 1

V prípade, ak vo vyššie uvedenej lehote nedôjde k splneniu vyššie uvedených podmienok alebo, ak napriek splneniu vyššie uvedených podmienok žiadna zo zmluvných strán neuplatní právo výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy 2 vo vyššie uvedenej lehote, právo zmluvných strán požadovať uzavretie Budúcej zmluvy 2 uplynutím danej lehoty zaniká.

3. Kúpna cena 2 a platobné podmienky.

Za prevod vlastníckeho práva k Náhradným stavbám podľa Budúcej zmluvy 2 je MČ povinná uhradiť odplatu vo výške, ktorej výška bude určená až v Budúcej zmluve 2 a bude zodpovedať sume, ktorá z Kúpnej ceny 1 bude pripísaná v prospech účtu MČ v zmysle čl. 2 bod 3 tejto zmluvy; pričom táto cena bude určená už vrátane príslušnej DPH. Takto určená kúpna cena vrátane DPH sa v texte tejto zmluvy označuje spoločne len ako „**Kúpna cena 2**“.

Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena 2 je splatná na základe faktúry ATRIOS obsahujúcej všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle ZoDPH, vystavenej najskôr po dni vydania rozhodnutia OÚ-KO, ktorým dôjde k povoleniu vkladu vlastníckeho práva k Náhradným stavbám v prospech MČ, pričom v obsahu faktúry bude ako deň dodania služby uvedený deň vydania vyššie definovaného rozhodnutia OÚ-KO a splatnosť bude 30 dní odo dňa doručenia faktúry MČ.

4. Zriadenie Náhradných stavieb a súvisiace práva a prehlásenia.

ATRIOS sa zaväzuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť úkony smerujúce k výstavbe a následnému povoleniu užívania Náhradných stavieb a za týmto účelom ATRIOS v lehote uvedenej v bode 2 tohto článku najmä, nie však výlučne:

- i) podá návrh na začatie územného konania o povolenie umiestnenia objektov Náhradných stavieb, podľa projektovej dokumentácie k územnému konaniu o povolenie umiestnenia objektov Náhradných stavieb predloženej MČ podľa odstavca viii) tohto bodu (ďalej len „**DUR**“), spolu s ďalšími podkladmi a prílohami v zmysle príslušných právnych predpisov potrebnými k územnému konaniu a zabezpečí vydanie a právoplatnosť územného rozhodnutia (ďalej len „**UR**“); v prípade ak bude potrebné dopracovať DUR podľa vyjadrení dotknutých orgánov, zabezpečí úpravu DUR,
- ii) podá návrh na začatie stavebného konania o povolenie zriadenia objektov Náhradných stavieb, podľa projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu pre realizáciu Náhradných stavieb predloženej MČ podľa odstavca ix) tohto bodu (ďalej len „**DSP**“) spolu s ďalšími podkladmi a prílohami v zmysle príslušných právnych predpisov potrebnými k stavebnému konaniu a zabezpečí vydanie a právoplatnosť stavebného povolenia (ďalej len „**SP**“); v prípade ak bude potrebné dopracovať DSP podľa vyjadrení dotknutých orgánov, zabezpečí úpravu DSP,
- iii) vykoná výber osoby zhotoviteľa, resp. zhotoviteľov, Náhradných stavieb a zabezpečí riadne vybudovanie všetkých objektov Náhradných stavieb podľa SP pre seba ako (budúceho) vlastníka Náhradných stavieb,
- iv) podá návrh na začatie konania o povolenie užívania objektov Náhradných stavieb a zabezpečí vydanie a právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia na všetky objekty Náhradných stavieb pre seba ako vlastníka Náhradných stavieb (ďalej len „**KR**“),
- v) zabezpečí pridelenie súpisného a orientačného čísla vrátane prislúchajúcich podkladov a zápis Náhradných stavieb do katastrálnej evidencie pre seba ako vlastníka Náhradných stavieb,
- vi) vykoná ďalšie úkony nevyhnutné pre splnenie vyššie uvedených povinností,
- vii) umožní zástupcom MČ priebežnú kontrolu plnení jednotlivých povinností uvedených vo vyššie uvedených odsekoch a bude MČ o jednotlivých fázach bezodkladne písomne informovať.

MČ sa zaväzuje:

- viii) v lehote do 4 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy zabezpečiť DUR, ktorá svojím obsahom bude zodpovedať zakresu objektovej skladby Náhradných stavieb obsiahnutej v prílohe č. 5 k tejto zmluve a túto predloží ATRIOS-u, a to aj vrátane potrebnej licencie na jej použitie,
- ix) v lehote do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti UR zabezpečiť DSP, ktorá svojím obsahom bude zodpovedať UR a DUR a túto predloží ATRIOS-u, a to aj vrátane potrebnej licencie na jej použitie.

Na základe plnenia uvedených povinností sa ATRIOS zaväzuje, že v lehote uvedenej v bode 2 tohto článku budú Náhradné stavby riadne vybudované, ich užívanie bude povolené na základe právoplatného KR, bude výlučným a nikým/ničím neobmedzeným vlastníkom Náhradných stavieb, Náhradné stavby budú zodpovedať požiadavkám MČ obsiahnutým v prílohe č. 5 k tejto zmluve a bude tak umožnené uzavretie Budúcej zmluvy 2 a následné užívanie priestorov Náhradných stavieb zo strany MČ.

ATRIOS prehlasuje, že vydaním a právoplatnosťou KR sa stane originárnym výlučným vlastníkom Náhradných stavieb, na Náhradných stavbách v čase vydania KR (a ani po tomto momente až do uzavretia Budúcej zmluvy 2) nebudú viaznuť právne vady, vecné alebo iné práva, ktoré by mohli MČ ako ich nadobúdateľa akokoľvek rušiť alebo obmedzovať

v užívaní alebo v dispozícii s Náhradnými stavbami a budú splnené všetky fiskálne povinnosti spojené s vlastníctvom Náhradných stavieb.

Vzhľadom ku skutočnosti, že s Náhradnými stavbami bude spojená platná záruka zhotoviteľa poskytnutá zhotoviteľom Náhradných stavieb, ATRIOS Budúcou zmluvou 2 súčasne s prevodom vlastníckeho práva k Náhradným Stavbám bezplatne prevedie na MČ i nároky zo záruky voči zhotoviteľovi Náhradných stavieb.

Zmluvné strany berú na vedomie, že predpokladané obstarávacie náklady Náhradných stavieb predstavujú sumu cca. 350.000,- € bez DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že výška predpokladaných, ako i skutočných nákladov zriadenia Náhradných stavieb v sume výrazne presahujúcej výšku Kúpnej ceny 2 ako odplaty za prevod vlastníckeho práva k Náhradným stavbám na MČ, nevyvoláva na strane MČ žiadnu platobnú povinnosť spojenú s nadobudnutím daného vlastníckeho práva nad rámec povinnosti úhrady Kúpnej ceny 2.

5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Pozemkom ATRIOS zo strany ATRIOS tento uzavrie s EKO-Podnikom dodatok k nájomnej zmluve, na základe ktorej v čase podpisu tejto zmluvy užíva EKO-Podnik Pozemky ATRIOS ako sídlo strediska doprava (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), a to s predĺžením doby nájmu do tridsiatich (30) dní po nadobudnutí vlastníckeho práva MČ k Náhradným stavbám. Pokiaľ ATRIOS nadobudne vlastnícke právo k Pozemkom ATRIOS po skončení Nájomnej zmluvy, zaväzuje sa ATRIOS najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Pozemkom ATRIOS uzavrieť s EKO-Podnikom novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok ako v čase uzavretia tejto zmluvy, avšak s trvaním nájmu do tridsiatich (30) dní po nadobudnutí vlastníckeho práva MČ k Náhradným stavbám. Zmluvné strany týmto deklarujú, že majú záujem vytvoriť riadny titul k užívaniu Pozemkov ATRIOS zo strany EKO-Podniku až do doby vypratania Stavieb MČ, t.j. do času tridsiatich (30) dní po nadobudnutí vlastníckeho práva MČ k Náhradným stavbám. V prípade, že k uzavretiu dodatku k Nájomnej zmluve alebo novej nájomnej zmluvy k Pozemkom ATRIOS v ustanovenej lehote nedôjde, má sa za to, že dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty na uzavretie dodatku k Nájomnej zmluve alebo novej nájomnej zmluvy ATRIOS udeľuje EKO-Podnik neodvolateľný a nezrušiteľný súhlas na užívanie Pozemkov ATRIOS s dobou užívania do tridsiatich (30) dní po nadobudnutí vlastníckeho práva MČ k Náhradným stavbám a to za odplatu identickú s nájomným podľa Nájomnej zmluvy.

Článok 4 **Predmet Budúcej zmluvy 3**

1. Predmet Budúcej zmluvy 3

Zmluvné strany uzavretím Budúcej zmluvy 3 zriadia titul pre zriadenie vecných bremien in rem v prospech Pozemkov ATRIOS v nižšie uvedenom rozsahu (ďalej len „**Vecné bremená v prospech Pozemkov ATRIOS**“) a to za Odplatu 1 definovanú v bode 3 tohto článku.

Vecné bremená v prospech Pozemkov ATRIOS budú Budúcou zmluvou 3 zriadené ako vecné bremená in rem v prospech Pozemkov ATRIOS (ako oprávnených pozemkov) na ťarchu Pozemkov MČ/B alebo ich častí definovaných podľa GP1 (ako zaťažených pozemkov), pričom predpokladané vymedzenie zaťažených častí Pozemkov MČ/B je určené zákresom do prílohy č. 6 k tejto zmluve a to:

- na ťarchu pozemkov parc. č. 12780/1, parc.č. 12781/7 resp. ich častí určených podľa GP1 s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby komunikácie, chodníkov a spevnených plôch*“

a ich príslušenstva, právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb, právo prechodu a prejazdu cez komunikácie a chodníky zriadené na zaťažených pozemkoch, právo parkovania na spevnených plochách zriadených na zaťažených pozemkoch určených k parkovaniu“ a

- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa GP1 s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – dažďovej kanalizácie a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa GP1 s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – spláškovej kanalizácie a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemkov parc. č. 12780/1 a parc.č. 12781/7 resp. ich častí určených podľa GP1 s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – prípojka a rozvody vody a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa GP1 s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – prípojka a rozvody plynu a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa GP1 s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby osvetlenia a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12781/7 resp. jeho časti určenej podľa GP s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby vnútroareálového osvetlenia a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12781/7 resp. jeho časti určenej podľa GP s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby prípojky a rozvodov slaboprúdu a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12781/7 resp. jeho časti určenej podľa GP s obsahom „právo trvalého umiestnenia stavby prípojky a rozvodov horúcovodu a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu č. [●], právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb“.

2. Podmienky uzavretia Budúcej zmluvy 3

Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú stranu na uzatvorenie Budúcej zmluvy 3 v lehote do 31.12.2024 (ktorá však neuplynie skôr ako 30 mesiacov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na všetky objekty Investičného zámeru vydaného v prospech ATRIOS ako výlučného stavebníka) najskôr však po tom, ako dôjde k vydaniu a právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na všetky objekty Investičného zámeru v prospech ATRIOS ako výlučného stavebníka.

V prípade, ak vo vyššie uvedenej lehote nedôjde k splneniu vyššie uvedených podmienok alebo, ak napriek splneniu vyššie uvedených podmienok žiadna zo zmluvných strán neuplatní právo výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy 3 vo vyššie uvedenej lehote, právo zmluvných strán požadovať uzavretie Budúcej zmluvy 3 zaniká uplynutím danej lehoty.

3. Odplata 1 a platobné podmienky.

Za zriadenie Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS je ATRIOS povinný uhradiť odplatu vo výške 1,-€ - slovom: jedno euro, pričom v zmysle ZoDPH sa k uvedenej sume neuplatňuje DPH. Takto určená odplata sa v texte tejto zmluvy označuje spoločne len ako „**Odplata 1**“.

Pri určení Odplaty 1 zmluvné strany nezohľadnili hodnotu vecného bremena, inak určovanú znaleckým posudkom, z dôvodu skutočnosti, že vecné bremená zriadené za účelom umiestnenia dopravných a inžinierskych stavieb definovaných v bode 1 tohto článku, budú užívané i pre potreby Náhradných stavieb, ktoré na základe Budúcej zmluvy 2 prejdú do výlučného vlastníctva MČ. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ATRIOS ako budúci vlastník dopravných a inžinierskych stavieb definovaných v bode 1 tohto článku, s účinnosťou ku dňu uzavretia Budúcej zmluvy 2, udeľuje MČ neobmedzený, neodvolateľný a nezrušiteľný súhlas k bezplatnému pripojeniu Náhradných stavieb a zároveň k následnému bezplatnému užívaniu predmetných dopravných a inžinierskych stavieb definovaných v bode 1 tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ATRIOS je povinný na požiadanie MČ kedykoľvek po nadobudnutí vlastníckeho práva k Náhradným stavbám uzavrieť s MČ zmluvu, ktorej predmetom bude neobmedzené bezplatné užívanie dopravných a inžinierskych stavieb definovaných v bode 1 tohto článku MČ ako vlastníkom Náhradných stavieb, vrátane zabezpečenia pripojenia k nim.

V prípade, že Budúca zmluva 2 nebude uzatvorená z dôvodu preukázateľne na strane ATRIOS, zaväzuje sa ATRIOS uhradiť odplatu za zriadenie vecných bremien vo výške určenej znaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy 3, pričom znalecký posudok dá vyhotoviť MČ.

Odplata 1 bude uhradená do 15 dní odo dňa podpisu Budúcej zmluvy 3 prevodom v prospech účtu MČ uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada Odplaty 1 podľa vyššie uvedeného v plnej výške je podmienkou podania návrhu na vklad Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS podľa Budúcej zmluvy 3.

4. Práva a povinnosti súvisiace so zriadením Vecných bremien v prospech pozemkov ATRIOS.

ATRIOS je povinný bezodkladne po zriadení a právoplatnom skolaudovaní stavieb Investičného zámeru, definovaných vo vymedzení obsahu Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS v bode 1 tohto článku, zabezpečiť geometrické zameranie (v texte tejto zmluvy len ako „**GP1**“) zriadených stavieb (a to v prípade inžinierskych stavieb skutočným umiestnením stavieb a určením ich ochranných pásiem a v prípade dopravných stavieb ich ohraničením, vytvorením samostatných oddelených parciel pod dopravnými stavbami) a daný GP1 predložiť na schválenie MČ. Momentom schválenia GP1 zo strany MČ sa pre účely vymedzenia zat'azovaných pozemkov Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS za zat'azené pozemky považujú tie časti Pozemkov MČ/B vymedzené v obsahu GP1 a tieto budú ako zat'azené pozemky premietnuté do obsahu Budúcej zmluvy 3.

GP1 predloží ATRIOS na schválenie MČ. MČ je oprávnená uplatniť námietky v lehote 15 dní odo dňa jeho predloženia (v prípade márneho uplynutia tejto lehoty sa prezumuje súhlas MČ) a to v prípade jej rozporu s touto zmluvou a jej prílohami, územným plánom zóny platným pre územie, v rámci ktorého sa nachádzajú Pozemky MČ/B alebo s platnými právnymi či inými všeobecne záväznými normami. Oprávnené námietky MČ je ATRIOS povinný bezodkladne zohľadniť v upravenej verzii GP1, ktorý následne predloží na opätovné schválenie MČ, s lehotou 15 dní odo dňa predloženia.

Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že rozsah práv vyplývajúcich z Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS majú právo popri vlastníkoch oprávnených pozemkov užívať v neobmedzenom rozsahu i vlastníci a/alebo iní užívatelia stavieb oprávnené zriadených na oprávnených pozemkoch, vlastníci a/alebo iní užívatelia bytov a/alebo nebytových priestorov v týchto stavbách, návštevníci a dodávatelia a/alebo odberatelia služieb a tovarov určených pre potreby skôr v tomto bode určených osôb nebytových priestorov.

ATRIOS je oprávnený umiestniť na Pozemkoch MČ/B stavby definované v obsahu Vecných bremien v prospech Pozemkov ATRIOS v bode 1 tohto článku výlučne v súlade so zákresom umiestnenia stavebných objektov obsiahnutých v prílohe č. 6 k tejto zmluve. V prípade, ak vznikne potreba odkloniť sa od v prílohe č. 6 zakresleného trasovania/umiestnenia, je tak ATRIOS oprávnený uskutočniť výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase štatutárneho zástupcu MČ. O začiatku umiestňovania jednotlivých stavieb podľa tejto zmluvy na Pozemkoch MČ/B je povinný ATRIOS vopred písomne informovať MČ aspoň sedem (7) pracovných dní pred ich zahájením, vrátane predloženia harmonogramu jednotlivých stavebných prác.

ATRIOS je pri realizácii akýchkoľvek stavebných výkonov na Pozemkoch MČ/B postupovať tak, aby došlo k zásahu do Pozemkov MČ/B v minimálnej miere a po ukončení stavebných výkonov vykonať zodpovedajúcu úpravu povrchu Pozemkov MČ/B v zmysle pokynov MČ, inak do stavu v akom boli tieto pred zahájením prác. Zároveň sa zmluvné strany dohodli na tom, že pokiaľ sa ATRIOS pri umiestňovaní stavieb alebo akýchkoľvek stavebných výkonoch na Pozemkoch MČ/B odchýli od odsúhlaseného rozsahu či trasovania, MČ je oprávnená vykonať zodpovedajúcu nápravu stavu na náklady ATRIOS bez potreby predchádzajúcej výzvy. Taktiež sa zmluvné strany dohodli na tom, že MČ je oprávnená vydat' ATRIOS či akýmkoľvek osobám podieľajúcim sa na umiestňovaní stavieb alebo akýchkoľvek stavebných výkonoch na Pozemkoch MČ/B príkaz prerušiť takéto práce v prípade, ak s prihliadnutím na faktický stav je zrejmé, že dochádza k umiestňovaniu stavieb na Pozemkoch MČ/B v rozpore s obsahom tejto zmluvy, a to až do času, kým nedôjde k preukázaniu, že takéto práce zodpovedajú odsúhlasenému rozsahu a trasovaniu podľa tejto zmluvy.

ATRIOS sa zaväzuje pri umiestňovaní stavieb či akýchkoľvek stavebných výkonoch na Pozemkoch MČ/B použiť výlučne osoby, ktoré sú dostatočne odborne spôsobilé k takýmto prácam, čo je ATRIOS povinný na výzvu MČ preukázať najneskôr do troch (3) pracovných dní od takejto výzvy predložením dokladov o odbornej spôsobilosti použitých osôb.

ATRIOS sa zaväzuje

- zriadiť stavby či vykonať akékoľvek stavebné výkony (napr. spevnené plochy a pod.) na Pozemkoch MČ/B podľa tejto zmluvy výlučne pre seba, teda tak, že sa výstavbou/zriadením/umiestnením stane sám ich vlastníkom,
- nepreviesť vlastnícke právo k stavbám či akýmkoľvek stavebným výkonom (napr. spevnené plochy a pod.) na Pozemkoch MČ/B na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu MČ; súčasťou žiadosti o odsúhlasenie prevodu musí byť listina podpísaná záujemcom o nadobudnutie stavieb, ktorou tento vyhlasuje, že sa oboznámil s touto zmluvou, vstupuje do postavenia ATRIOS podľa tejto zmluvy čo do dopadu na prevádzanú stavbu a preberá popri ATRIOS na seba všetky povinnosti a záväzky ATRIOS voči MČ vyplývajúce z tejto zmluvy čo do dopadu na prevádzanú stavbu,
- v prípade prevodu na tretiu osobu s predchádzajúcim súhlasom MČ sa zaväzuje ATRIOS zabezpečiť, aby nový vlastník pristúpil k všetkým právam a povinnostiam ATRIOS čo do dopadu na prevádzanú stavbu, osobitne k súhlasu s odstránením takejto stavby po prípadnom odstúpení od zmluvy zo strany MČ na náklady ATRIOS, resp. jej vlastníka.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že MČ je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť (a to aj čo i len v časti podľa voľby MČ), ak dôjde zo strany ATRIOS k porušeniu (i) niektorej z povinností ATRIOS podľa tohto článku zmluvy a/alebo (ii) povinnosti ATRIOS uzavrieť Budúcu zmluvu 2 a to v prípade, ak k odstráneniu takéhoto porušenia zo strany ATRIOS nedôjde ani v náhradnej lehote primeranej charakteru plnenia smerujúceho k odstráneniu omeškania ATRIOS, pričom lehota začne plynúť dňom, kedy bude písomná výzva MČ na odstránenie omeškania doručená ATRIOS-u.


Ak v tejto časti zmluvy dopadá akákoľvek povinnosť na ATRIOS, rozumie sa tým po prípadnom prevode dotknutej stavby (so súhlasom MČ) tak ATRIOS ako aj nový vlastník stavby. K povinnostiam podľa tejto zmluvy voči MČ sú zaviazaní spoločne a nerozdielne.

V zmysle tohto článku tejto zmluvy dochádza k zriadeniu iného práva k Pozemkom MČ/B ako stavebným pozemkom v zmysle §139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v platnom znení (v znení tejto zmluvy len ako „SZ“).

Článok 5 Predmet Budúcej zmluvy 4

1. Predmet Budúcej zmluvy 4

Zmluvné strany uzavretím Budúcej zmluvy 4 zriadia titul pre zriadenie vecných bremien in rem v prospech Náhradných stavieb, ktorých stavebníkom bude ATRIOS v nižšie uvedenom rozsahu (ďalej len „**Vecné bremená v prospech ATRIOS**“) a to za Odplatu 2 definovanú v bode 3 tohto článku.

Vecné bremená v prospech ATRIOS budú Budúcou zmluvou 4 zriadené ako vecné bremená in rem v prospech Náhradných stavieb ATRIOS (ako oprávnených nehnuteľností) na t'archu Pozemkov MČ/A alebo ich častí definovaných podľa GP2 (ako zaťažených pozemkov), pričom predpokladané vymedzenie zaťažených častí Pozemkov MČ/A je určené zákresom do prílohy č. 5 k tejto zmluve a to s obsahom „*právo umiestnenia stavieb , právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenie daných stavieb*“ alebo iné významovo rovnaké vymedzenie.

2. Podmienky uzavretia Budúcej zmluvy 4

Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú stranu na uzatvorenie Budúcej zmluvy 4 v lehote do 31.12.2024 (ktorá však neuplynie skôr ako 30 mesiacov odo dňa právoplatnosti SP podľa čl. 3 bodu 4 tejto zmluvy), najskôr však po tom, ako dôjde k vydaniu a právoplatnosti KR podľa čl. 3 bod 4 tejto zmluvy.

V prípade, ak vo vyššie uvedenej lehote nedôjde k splneniu vyššie uvedených podmienok alebo, ak napriek splneniu vyššie uvedených podmienok žiadna zo zmluvných strán neuplatní právo výzvy na uzavretie Budúcej zmluvy 4 vo vyššie uvedenej lehote, právo zmluvných strán požadovať uzavretie Budúcej zmluvy 4 zaniká.

V prípade, ak sa MČ stane vlastníkom Náhradných stavieb pred uzatvorením Budúcej zmluvy 4, zmluvné strany sa dohodli, že Budúcu zmluvu 4 neuzatvoria, nakoľko vlastníkom Náhradných stavieb a vlastníkom povinných nehnuteľností bude jeden subjekt.

3. Odplata 2 a platobné podmienky.

Za zriadenie Vecných bremien v prospech ATRIOS je ATRIOS povinný uhradiť odplatu vo výške 1,- € - slovom: jedno euro, pričom v zmysle ZoDPH sa k uvedenej sume neuplatňuje DPH. Takto určená odplata sa v texte tejto zmluvy označuje spoločne len ako „**Odplata 2**“.

Pri určení Odplaty 2 zmluvné strany nezohľadnili hodnotu vecného bremena inak určovanú znaleckým posudkom z dôvodu skutočnosti, že Vecné bremená v prospech ATRIOS budú zriadené za účelom umiestnenia Náhradných stavieb, ktoré na základe Budúcej zmluvy 2 prejdú do výlučného vlastníctva MČ.

V prípade, že Budúca zmluva 2 nebude uzatvorená v lehote z dôvodu preukázateľne na strane ATRIOS, zaväzuje sa ATRIOS uhradiť odplatu za vecné bremeno vo výške určenej znaleckým posudkom, ktorý bude vyhotovený v čase uzatvorenia Budúcej zmluvy 4, pričom znalecký posudok dá vyhotoviť MČ.

Odplata 2 bude uhradená do 15 dní odo dňa podpisu Budúcej zmluvy 4 prevodom v prospech účtu MČ uvedenom v záhlaví tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada Odplaty 2, podľa vyššie uvedeného, v plnej výške je podmienkou podania návrhu na vklad Vecných bremien v prospech ATRIOS podľa Budúcej zmluvy 4.

4. Práva a povinnosti súvisiace so zriadením Vecných bremien v prospech ATRIOS.

ATRIOS je povinný bezodkladne po zriadení a právoplatnom skolaudovaní Náhradných stavieb zabezpečiť ich geometrické zameranie a zaťaženie Pozemkov MČ/A Náhradnými stavbami (v texte tejto zmluvy len ako „**GP2**“) a GP2 predložiť na schválenie MČ. Momentom schválenia GP2 zo strany MČ sa pre účely vymedzenia zaťažených pozemkov Vecných bremien v prospech ATRIOS za zaťažené pozemky považujú tie časti Pozemkov MČ/A vymedzené v obsahu GP2 a tieto budú ako zaťažené pozemky premietnuté do obsahu Budúcej zmluvy 4. GP2 predloží ATRIOS na schválenie MČ. MČ je oprávnená uplatniť námietky v lehote 15 dní odo dňa jeho predloženia (v prípade márneho uplynutia tejto lehoty sa prezumuje súhlas MČ) a to v prípade jej rozporu s touto zmluvou a jej prílohami, územným plánom zóny platným pre územie, v rámci ktorého sa nachádzajú Pozemky MČ/A alebo s platnými právnymi či inými všeobecne záväznými normami. Oprávnené námietky MČ je ATRIOS povinný bezodkladne zohľadniť v upravenej verzii GP2, ktorý následne predloží na opätovné schválenie MČ, s lehotou 15 dní odo dňa predloženia.

V zmysle tohto článku tejto zmluvy dochádza k zriadeniu iného práva k Pozemkom MČ/A ako stavebným pozemkom v zmysle §139 ods. 1 SZ.

Článok 6

Spoločné ustanovenia k uzatváraniu Budúcich zmlúv

1. Po splnení podmienok definovaných v tejto zmluve pre uzavretie Budúcich zmlúv (t.j. podmienok uvedených v čl. 2 bod 2 tejto zmluvy pre uzavretie Budúcej zmluvy 1, podmienok uvedených v čl. 3 bod 2 tejto zmluvy pre uzavretie Budúcej zmluvy 2, podmienok uvedených v čl. 4 bod 2 tejto zmluvy pre uzavretie Budúcej zmluvy 3 a podmienok uvedených v čl. 4 bod 2 tejto zmluvy pre uzavretie Budúcej zmluvy 4) je ktorákoľvek zmluvná strana ako vyzývajúca strana oprávnená vyzvať druhú zmluvnú stranu ako vyzvanú stranu na uzavretie predmetnej Budúcej zmluvy. Za oprávnenú výzvu (ďalej len „**Oprávnená výzva**“) sa považuje výlučne výzva zaslaná vyzývajúcou zmluvnou stranou vyzvanej zmluvnej strane po splnení uvedených podmienok; v opačnom prípade sa na výzvu neprihliada.

Oprávnená výzva na uzavretie predmetnej Budúcej zmluvy sa považuje za zrealizovanú v prípade, ak jej písomné vyhotovenie je doručené do sídla vyzvanej strany v zmysle čl. 8 tejto zmluvy alebo je inak preukázateľne doručená k rukám oprávneného zástupcu vyzvanej strany. V Oprávnenej výzve bude vyzvaná zmluvná strana požiadaná, aby v navrhnutom termíne (najskôr po 15 a najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa doručenia Oprávnenej výzvy), uzatvorila v Oprávnenej výzve určenú Budúcu zmluvu s vyzývajúcou zmluvnou stranou.

Pokiaľ si zmluvné strany nedohodnú niečo iné, podpis predmetnej Budúcej zmluvy sa uskutoční v priestoroch MČ.

V rámci termínu podpisovania sú zmluvné strany oprávnené požadovať uzavretie predmetnej Budúcej zmluvy v znení prílohy k tejto zmluve (t.j. Budúcu zmluvu 1 v znení prílohy č. 1, Budúcu zmluvu 2 v znení prílohy č. 2, Budúcu zmluvu 3 v znení prílohy č. 3 a Budúcu zmluvu 4 v znení prílohy č. 4) doplnené o chýbajúce časti znenia. Rozdielne znenie je možné požadovať výlučne v prípade, ak zmena nastala z dôvodu postupu podľa tejto zmluvy alebo zmena je vyvolaná v dôsledku právoplatne vydaných správnych rozhodnutí (napríklad v dôsledku zmeny čísla listu vlastníctva, parcelného čísla, určenia druhu alebo výmery pozemkov a pod.). Iné znenie predmetnej Budúcej zmluvy môžu zmluvné strany uzavrieť len v prípade súhlasu oboch zmluvných strán.

Pri podpise predmetnej Budúcej zmluvy budú podpísané aj návrhy na vklad vecných práv z nich vyplývajúcich. Následne (pokiaľ v obsahu tejto zmluvy nie je stanovená iná podmienka) budú vykonané všetky ďalšie opatrenia, aby bolo možné úspešne iniciovať konanie OÚ-KO o povolenie vkladov vecných práv podľa predmetnej Budúcej zmluvy. Pokiaľ sa v tejto zmluve uvádza, že k podaniu návrhu na vklad do katastra nehnuteľností toho-ktorého práva dôjde až po splnení určitej podmienky, všetky podpísané originálne znenia budú až do času splnenia takejto podmienky uložené na MČ.

2. V prípade, ak vyzvaná strana napriek riadne a oprávnene doručenej Oprávnenej výzve odmietne uzavrieť predmetnú Budúcu zmluvu, je vyzývajúca strana oprávnená požadovať nahradenie súhlasného prejavu vôle vyzvanej strany súdnym rozhodnutím alebo odstúpiť od tejto zmluvy (a to aj v časti, podľa vlastnej úvahy). Nárok na náhradu škody zostáva zachovaný i v prípade, ak dôjde k nahradeniu prejavu vôle súdnym rozhodnutím alebo odstúpeniu od tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že pokiaľ dôjde zo strany ATRIOS k porušeniu povinnosti uzavrieť Budúcu zmluvu 2 alebo zo strany MČ k porušeniu povinnosti uzavrieť Budúcu zmluvu 1 napriek skutočnosti, že porušujúca zmluvná strana bola k uzavretiu danej Budúcej zmluvy oprávnene vyzvaná druhou zmluvnou stranou (ako vyzývajúcou zmluvou stranou) a k odstráneniu daného omeškania porušujúcej zmluvnej strany nedôjde ani v lehote 15 dní odo dňa doručenia výzvy vyzývajúcej strany na odstránenie daného omeškania, vzniká vyzývajúcej zmluvnej strane voči porušujúcej zmluvnej strane právo na zmluvnú pokutu vo výške 250.000,- €. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 60 dní odo dňa uplynutia 15-dňovej lehoty na odstránenie daného omeškania plynúcej od doručenia výzvy na odstránenie omeškania v zmysle vyššie uvedeného porušujúcej zmluvnej strane. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá žiadny vplyv na výšku nároku na náhradu škody, ktorý vznikne vyzývajúcej zmluvnej strane porušením vymedzenej povinnosti zo strany porušujúcej zmluvnej strany. Nárok na zmluvnú pokutu vzniká popri nároku na náhradu škody, a to aj v rozsahu prevyšujúcom dojednanú výšku zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý záväzok porušujúcej zmluvnej strany uzavrieť danú Budúcu zmluvu.

Článok 7 Súvisiace práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si poskytovať informácie o všetkých skutočnostiach, ktoré sa môžu javiť rozhodné pre dosiahnutie účelu tejto zmluvy alebo uplatnenie práv a splnenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo pre vytvorenie predpokladov na uzavretie Budúcich zmlúv.
2. ATRIOS sa zaväzuje na vyzvanie MČ poskytnúť informácie, podklady a vysvetlenia k všetkým skutočnostiam spojeným s postupom podľa tejto zmluvy. Takéto informácie, podklady a vysvetlenia musia byť úplné, presné, správne a pravdivé. Porušenie povinností podľa tohto ustanovenia zo strany ATRIOS sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, s právom MČ od tejto zmluvy odstúpiť (a to aj v časti, podľa vlastnej úvahy).
3. MČ podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, že počas doby platnosti tejto zmluvy neuzavrie žiadnu zmluvu alebo nevykoná žiadne úkony, na základe ktorých by Pozemky MČ/B, v rozsahu, v ktorom majú byť dotknuté v zmysle tejto zmluvy, prešli alebo boli prevedené na tretiu osobu bez toho, aby tretia osoba na seba neprevzala povinnosti MČ v rozsahu tejto zmluvy. MČ sa súčasne zaväzuje popri povinnostiach uvedených v predchádzajúcej vete tohto bodu zdržať sa akéhokoľvek úkonu, ktorý by vylúčil možnosť uzavretia Budúcich zmlúv, alebo by vyvolal situáciu, že ich uzavretiu by mohlo dôjsť za nepriaznivejších podmienok pre druhú zmluvnú stranu alebo v neskoršom čase. MČ súčasne vyvinie úsilie, aby vo vzťahu k Stavbám MČ boli dodržané vyššie v tomto bode definované obmedzenia zo strany Hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka Stavieb MČ.
V primeranom rozsahu podľa tohto bodu je viazaný zároveň ATRIOS vo vzťahu k Pozemkom ATRIOS, Náhradným stavbám či akýmkoľvek stavbám a stavebným úpravám (napr. spevnené plochy) zriadeným/vykonaným na Pozemkoch MČ/A či Pozemkoch MČ/B.
4. MČ sa zaväzuje v lehote 12 mesiacov odo dňa podpisu tejto zmluvy zabezpečiť výmaz odstránenej stavby definovanej v bode 2 preambuly tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady právneho zastúpenia pri vypracovaní tejto zmluvy a plnení povinností podľa jej obsahu znáša každá strana samostatne. Poplatky za overenie podpisov na Budúcich zmluvách znáša každá zmluvná strana samostatne. Náklady katastrálnych konaní v súvislosti s Budúcou zmluvou 2 a Budúcou zmluvou 4 znáša MČ a v súvislosti s Budúcou zmluvou 1 a Budúcou zmluvou 3 znáša ATRIOS.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie akýchkoľvek práv a povinností z tejto zmluvy, vrátane postúpenia pohľadávok vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacich na tretie osoby je možné urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Toto ustanovenie zostáva zachované aj v prípade zániku tejto zmluvy či akejkoľvek jej časti a platí aj pre nároky, ktoré zmluvným stranám vzniknú v nadväznosti či po zániku tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že vylučujú jednostranné zápočty pohľadávok jednej zmluvnej strany voči pohľadávkam druhej zmluvnej strany, pokiaľ tak nie je ustanovené v tejto zmluve, Budúcich zmluvách alebo sa výslovne na tom zmluvné strany nedohodnú v dodatku tejto zmluvy.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa nárokov na náhradu škody zostávajú v platnosti aj v prípade odstúpenia od tejto zmluvy alebo jej zrušenia ktoroukoľvek zmluvnou stranou, prípadne v prípade zániku jej platnosti.

Článok 8 **Oznamovanie skutočností**

1. Zmluvné strany si dohodli pre vzájomnú komunikáciu nasledovné korešpondenčné spojenia:

Za ATRIOS:

ATRIOS real estate, s.r.o.
adresa: Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava
k rukám: Ing. Peter Kysela
tel. č. 0421 917 233 333
e-mail: peter.kysela@atrios.sk

s kópiou vždy na:

CLC advokátska kancelária, s.r.o.
adresa: Panenská 18, 811 03 Bratislava
k rukám JUDr. Peter Majka
tel. č. 00421 2 54648637
email: majka@clc.sk

Za MČ:

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
adresa: Junácka 1, 832 91 Bratislava
k rukám: starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
tel. č. 02/49253222
e-mail: sekretariat@banm.sk

s kópiou vždy na:

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
adresa: Junácka 1, 832 91 Bratislava
k rukám: prednostu miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto
tel. č. 02/49253423
e-mail: prednosta@banm.sk

2. Zmluvné strany sa dohodli, že oznamovanie skutočností podľa tejto zmluvy, s ktorým nie je spojený vznik práva a/alebo povinnosti, alebo potreba výkonu právneho alebo akéhokoľvek iného úkonu zmluvných strán alebo jednej z nich sa uskutoční elektronickou komunikáciou s potvrdzujúcim e-mailom o doručení prostredníctvom mailových adries uvedených v bode 1 tohto článku. Akákoľvek iná komunikácia zmluvných strán vyplývajúca z tejto zmluvy bude uskutočňovaná písomnou formou, t.j. doporučeným listom prostredníctvom pošty alebo registrovaných kuriérov alebo oproti potvrdeniu recepcie ATRIOS resp. podateľne MČ na adresy zmluvných strán uvedené v bode 1 tohto článku.
3. Pre doručovania podľa tejto zmluvy v ostatnom platia príslušné ustanovenia občianskeho práva (ust. § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Článok 9 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa stáva platnou dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva bola schválená uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ č. [•] zo dňa [•].
3. Táto zmluva sa stáva účinnou dňom splnenia nasledovných podmienok:
 - deň nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle MČ podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa OZ, v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a
 - súčasne nie však skôr ako bude doručený súhlas Hlavného mesta SR Bratislavy s prevodom vlastníckeho práva k Stavbám MČ podľa tejto zmluvy podpísaným primátorom Hlavného mesta SR Bratislavy do podateľne miestneho úradu MČ (dátum uvedený na prezentačnej pečiatke podateľne miestneho úradu MČ).
4. Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom platným v Slovenskej republike.
5. Prípadné spory rozhoduje príslušný súd podľa zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších zmien.
6. Obsah Zmluvy možno meniť a dopĺňať výlučne na základe písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami a vždy očíslovanými v poradí podľa momentu ich podpisu.
7. Prílohu a neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
 - Príloha č. 1 - text Budúcej zmluvy 1,
 - Príloha č. 2 - text Budúcej zmluvy 2,
 - Príloha č. 3 - text Budúcej zmluvy 3,
 - Príloha č. 4 - text Budúcej zmluvy 4,
 - Príloha č. 5 - zakres objektovej skladby Náhradných stavieb,
 - Príloha č. 6 - zakres umiestnenia inžinierskych a dopravných stavieb na Pozemkoch MČ/B
 - Príloha č. 7 - uznesenie č. [•] Miestneho zastupiteľstva MČ
8. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom MČ obdrží 3 rovnopisy a ATRIOS jeden rovnopis.
9. Ak sa preukáže, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy alebo jeho časť je neplatné alebo neúčinné, táto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V takom prípade sa obe strany zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol čo najviac zachovaný účel nahrádzaného ustanovenia.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy a jej prílohy riadne a dôsledne prečítali, ich obsahu porozumeli a že toto znenie predstavuje ich slobodnú, vážnu a určitú vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov a uvedené potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

V Bratislave, dňa2021

V Bratislave, dňa2021

Mestská část BA – Nové Mesto
Mgr. Rudolf Kusý – starosta
(*MC*)

ATRIOS real estate s.r.o.
Ing. Peter Kysela
(*ATRIOS*)