Zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene
a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv
u povinného z vecného bremena č. 2026003158....
podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov)

1. Mesto Košice

Zastúpené:	Ing. Jaroslav Polaček DPA, primátor
Sídlo:	Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IBAN:	SK03 5600 0000 0004 4248 6001
IČO:	00691135
DIČ:	2021186904
IČ DPH:	SK2021186904
	(ďalej len „budúci povinný“)

2. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.

Zastúpená:	JUDr. Eva Suchanová, na základe plnomocenstva
Sídlo:	Komenského 50, 042 48 Košice
Bankové spojenie:	ČSOB a.s. Košice
IBAN:	SK95 7500 0000 0000 2552 6893
IČO:	36 570 460
DIČ:	2020063518
IČ DPH:	SK2020063518

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sa, vložka č.: 1243/V. (ďalej len „budúci oprávnený“)

3. Košice Project Development, s.r.o.

Štatutárny orgán:	Ludwig Matthias Schwegmann – konateľ
	Mgr. Ján Krnáč - konateľ
Sídlo:	Plynárenská 4659/1, 821 09 Bratislava,
IBAN:	SK63 8420 0000 0001 7509 9719
IČO:	53 458 991
DIČ:	2121374046
IČ DPH:	SK2121374046

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka č.: 149159/B (ďalej len „investor“)

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda o podstatných náležitostiach zmluvy o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv (ďalej len „budúca zmluva“) a o podmienkach jej uzavretia v budúcnosti.
2. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť investora, ktorý požiadal o vypracovanie Zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene a o náhrade za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv z dôvodu zabezpečenia vecného bremena za účelom uloženia vodovodného a kanalizačného potrubia v rámci stavby „Polyfunkčný dom Južná trieda, Námestie osloboditeľov, Košice“ v k. ú. Skladná v Košiciach, na pozemok vo vlastníctve budúceho povinného.

Čl. II.
Podstatné náležitosti a obsah budúcej zmluvy

1. Podstatnými náležitosťami budúcej zmluvy budú:
   a) záväzok zmluvných strán zriadiť v prospech budúceho oprávneného vecné bremeno spočívajúce v povinnosti budúceho povinného, ako vlastníka pozemkov reg. C KN: parc. č. 1603/70, 2444/5, 1603/63, 2500 vedených na LV č. 10527 v k.ú. Skladná, (ďalej len „budúce zaťažené pozemky“), strpieť na časti budúcich zaťažených pozemkov v rozsahu, ktorý bude vyznačený v geometrickom

pláne [písm. b)] zriadenie a uloženie vodovodného a kanalizačného potrubia (ďalej len „stavba“) prevádzkovanie, údržbu a opravy stavby vrátane ochranného pásma a vstup budúceho oprávneného na budúce zaťažené pozemky, a to v rozsahu a čase nevyhnutne potrebnom na zabezpečenie ich prevádzkovania, údržby a opravy stavby, rekonštrukčné práce a kontrolnú činnosť v trase vedenia vodovodného, resp. kanalizačného potrubia a jeho ochranného pásma, za účelom strpieť vstup (peši, vozidlami, mechanizmami). Budúci povinný sa taktiež zaväzuje nerealizovať na uvedených nehnuteľnostiach stavbu spojenú so zemou pevným základom, prípadne iné stavebné alebo zemné práce, ktorými by obmedzoval oprávneného vo výkone oprávnenia vyplývajúceho z vecného bremena,

b) určenie jednorazovej náhrady za obmedzenie vo výkone vlastníckych práv (ďalej len „náhrada za vecné bremeno“) podľa ods. 2. tohto článku v spojení s geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia, údržby a rekonštrukcie inžinierskych sietí (ďalej len „geometrický plán“) a porealizačným zameraním, ktorého predbežný rozsah predstavuje výmeru cca 1653 m^2, pričom sa do tejto výmery zahrnie aj rozsah ochranného pásma, ktoré vzniká k danej stavbe podľa osobitných právnych predpisov. Grafické znázornenie predbežného rozsahu vecného bremena tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy,

c) záväzok investora zaplatiť náhradu za vecné bremeno v lehote 30 dní odo dňa účinnosti budúcej zmluvy, pričom v prípade omeškania úhrady bude povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20% z nezaplatenej sumy.

2. Náhrada za vecné bremeno sa určí na základe hodnoty určenej znaleckým posudkom v nadväznosti na porealizačné zamerania a geometrické plány na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností. Vyhotovenie znaleckého posudku za účelom určenia náhrady za vecné bremeno zabezpečí budúci povinný po doručení príslušných podkladov (čl. IV. ods. 2 zmluvy).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúcu zmluvu uzavrú do 6-tich mesiacov od predloženia podkladov podľa čl. IV ods. 2. zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok budúceho povinného uzavrieť s budúcim oprávneným budúcu zmluvu trvá po dobu štyroch rokov od účinnosti tejto zmluvy. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, po uplynutí tejto doby je investor povinný bezodkladne uviesť budúce zaťažené pozemky do pôvodného stavu, vrátane odstránenia zrealizovanej stavby, resp. jej časti.

Čl. III.
Dojednania na obdobie do uzavretia budúcej zmluvy

1. Budúci povinný súhlasí, aby investor dočasne – po dobu realizácie stavby užíval na účely dočasných prístupových komunikácií, na umiestnenie dočasného technického vybavenia stavby a na vykonávanie pomocných činností súvisiacich so stavbou, a to až do jej ukončenia a uvedenia do pôvodného stavu pozemky, na ktorých budú zriadené vecné bremená podľa čl. II. ods. 1. písm. a) tejto zmluvy a ďalšie časti pozemkov vo vlastníctve budúceho povinného, priľahlé k časti budúcich zaťažených pozemkov, na ktorých budú zriadené vecné bremená podľa čl. II ods.1. písm. a) zmluvy. Na tieto účely sa zaväzuje strpieť dočasné obmedzenie v obvyklom výkone svojich vlastníckych práv.
2. Investor sa zaväzuje, že:
   a) budúce zaťažené pozemky bude používať na dočasné účely podľa ods. 1. v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na zabezpečenie realizácie stavby,
   b) zodpovedá za škody súvisiace s využitím budúceho zaťaženého pozemku podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
   c) bude udržiavať poriadok a čistotu na budúcom zaťaženom pozemku na vlastné náklady, v čase dočasného užívania, pri užívaní budúceho zaťaženého pozemku je povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci,
   d) stavbu bude realizovať v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona č. 25/2025 Z.z., resp. zákona 50/1976 Zb. s príslušnými bezpečnostnými predpismi, STN a inými súvisiacimi právnymi predpismi (najmä vo vzťahu k likvidácii stavebného odpadu), so stanoviskami Mesta Košice,
   e) v prípade požiadavky budúceho povinného umožní prístup na budúci zaťažený pozemok,
   f) budúci zaťažený pozemok, užívaný na dočasné účely, po ukončení stavby alebo v prípade neukončenia stavby uvedie do pôvodného stavu, vrátane obnovy zelene a povrchu komunikácií na svoje náklady,

g) v prípade ukončenia vzťahu, založeného touto zmluvou, zo strany budúceho oprávneného, alebo budúceho povinného je povinný odstrániť stavbu, resp. jej rozostavanú časť na vlastné náklady, ak nedôjde medzi budúcim oprávneným, a budúcim povinným k inej dohode.

3. Investor sa zaväzuje, že zaplatí jednorazovú náhradu za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve budúceho povinného, na dočasné účely za dobu počas výstavby, vo výške 3 637,- EUR (slovom: tritisícšesťstotridsaťsedem EUR) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet mesta Košice uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom (VS) podľa čísla zmluvy, ktoré je uvedené na úvodnej strane zmluvy; táto náhrada je samostatným plnením, ktoré sa nezapočítava do náhrady za vecné bremeno.
4. V prípade ak nedôjde k zrealizovaniu stavby, investor nemá nárok požadovať od budúceho povinného vrátenie jednorazovej náhrady za dočasné užívanie pozemkov (článok III od. 3).

Čl. IV.
Ďalšie dojednania

1. Za dátum úhrady jednorazovej náhrady sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet budúceho povinného.
2. Investor sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie porealizačného zamerania a geometrického plánu na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností, ktoré doručí spolu s právoplatným kolaudačným rozhodnutím príslušnému útvaru MMK (referát nakladania s majetkom) v termíne do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Zároveň sa zaväzuje zabezpečiť vyhotovenie porealizačného zamerania a geometrického plánu v elektronickej forme vo formátoch DGN a PDF, ktoré zašle spolu s číslom zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na mailovú adresu vecne.bremeno@kosice.sk v rovnakom termíne, ako je uvedené v predchádzajúcej vete.
3. Spolu s uvedenými podkladmi investor predloží rozsah rozlohy ochranného pásma v písomnej aj grafickej forme vypracovaný osobou s príslušnou odbornosťou (napr. projektant) s poukazom na konkrétne ustanovenia príslušných právnych alebo technických predpisov, ktoré určujú príslušné pásma ochrany.“
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady na vyhotovenie porealizačného zamerania, geometrického plánu a za správny poplatok za vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností hradí investor.
5. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov sa mesto Košice nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Čl. V.
Odstúpenie od zmluvy

1. Ak investor nezaháji realizáciu stavby podľa čl. III zmluvy do 24 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia pre stavbu, má budúci povinný i budúci oprávnený právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom doručenia druhej zmluvnej strane.
2. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší ku dňu účinnosti odstúpenia. Tým nie sú dotknuté záväzky investora súvisiace s navrátením dotknutého pozemku do pôvodného stavu, ako aj finančné záväzky, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy.

Čl. VI.
Sankcie

1. Investor je povinný:
   a) uhradiť budúcemu povinnému zmluvnú pokutu
      A. vo výške 1 000,- €, ak neuzavrie budúcu zmluvu podľa tejto zmluvy v lehote určenej v čl. II ods. 3, alebo nedoručí porealizačné zameranie a geometrický plán na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností v lehote určenej v čl. IV ods. 2,
      B. vo výške 500,- €, ak nesplní inú povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, okrem omeškania platby, ktoré je sankcionované podľa písm. b), ak napriek výzve budúceho povinného ani v dodatočnej lehote 30 dní nesplnil dotknutú povinnosť,
   b) zaplatiť budúcemu povinnému úrok z omeškania platieb podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,

v prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy, a to od prvého dňa po splatnosti úhrady až do jej zaplatenia.

2. Budúci povinný je povinný uhradiť investorovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- € v prípade nesplnenia si povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy, ak napriek výzve investora ani v dodatočnej lehote 30 dní nesplnil dotknutú povinnosť.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty alebo úroku z omeškania nie je dotknutá povinnosť splniť záväzky podľa tejto zmluvy a nahradiť škodu spôsobenú neplnením záväzkov, na ktoré sa sankcie viažu, vrátane náhrady škody na majetku mesta Košice spôsobenej v súvislosti s vykonávaním činností investora.
4. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu podľa ods. 1 alebo ods. 2 nevzniká v prípade,
   a) ak jej splnenie bolo závislé od poskytnutia primeranej súčinnosti druhou zmluvnou stranou, pričom táto súčinnosť nebola poskytnutá, alebo
   b) ak nemožnosť jej splnenia bola spôsobená udalosťami pri všetkej starostlivosti nepredvídateľnými a zároveň pri všetkom možnom úsilí neodvrátiteľnými.

Článok VII.
Osobitné ustanovenia

1. Osobné údaje dotknutých osôb sú spracúvané na vopred vymedzený účel v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Bližšie informácie nájdete na www.kosice.sk
2. Strany výslovne dohodli, že z tejto zmluvy nevzniká automatické oprávnenie ani povinnosť spracúvať osobné údaje. Pokiaľ dodávateľ pri plnení Zmluvy identifikuje potrebu spracovania osobných údajov tak, že si to bude vyžadovať uzatvorenie zmluvy podľa článku 28 všeobecného nariadenia alebo § 34 zákona o ochrane osobných údajov, je povinný pred začatím takéhoto spracovania uzatvoriť s objednávateľom samostatnú zmluvu o spracovaní osobných údajov v súlade s článkom 28 GDPR a platnými právnymi predpismi o ochrane osobných údajov.

Článok VIII.
Protikorupčná doložka

1. Pri plnení tejto zmluvy sa investor a budúci oprávnený zaväzuje zaviesť a vykonávať všetky nevyhnutné a vhodné postupy a opatrenia vedúce k zabráneniu protispoločenskej činnosti, vrátane korupcie. Investor a budúci oprávnený vyhlasuje, že podľa jeho vedomostí žiaden z jeho predstaviteľov, zástupcov, zamestnancov alebo iných osôb konajúcich v jeho mene v súvislosti s uzavretím zmluvy a plnení záväzkov na základe zmluvy neponúkal, neponúka a ani nebude priamo alebo nepriamo ponúkať, dávať, vyžadovať ani prijímať finančné prostriedky alebo akékoľvek oceniteľné hodnoty, alebo poskytovať akékoľvek výhody, dary alebo pohostenia zamestnancov ani predstaviteľom budúceho povinného (pričom na tento účel sa predstaviteľom budúceho povinného rozumejú aj poslanci Mestského zastupiteľstva v Košiciach), za účelom ovplyvňovať konanie takejto osoby v jej funkcii, s využitím odmeňovania, alebo navádzania k nekorektnému výkonu príslušnej funkcie alebo činnosti akoukoľvek osobou, za účelom získania alebo udržania výhody pri výkone činnosti budúceho povinného. Investor a budúci oprávnený rade sa zaväzuje okamžite oznámiť primeranou formou zástupcovi budúceho povinného akékoľvek podozrenie na porušenie ustanovenia tohto odseku (na emailovú adresu obcianskalinka@kosice.sk) a byť plne súčinný pri dôkladnom vyšetrení podozrenia.
2. V prípade porušenia povinnosti investorom a budúcim oprávneným podľa predchádzajúceho odseku je budúci povinný oprávnený odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia, a to s okamžitou platnosťou bez toho, aby investorovi a budúcemu oprávnenému vznikol akýkoľvek nárok zo zodpovednosti za odstúpenie budúceho povinného od zmluvy. Investor a budúci oprávnený sa zaväzuje, že ak bude preukázané protispoločenské konanie alebo porušenie protikorupčného správania, nahradí škodu budúcemu povinnému v maximálne možnom rozsahu podľa platných právnych predpisov za akúkoľvek stratu, ujmu, poškodenie alebo nahradí náklady vzniknuté v súvislosti s porušením povinnosti nájomcu podľa predchádzajúceho odseku.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Obsah tejto zmluvy možno meniť len na základe vzájomnej dohody, dodatkom k tejto zmluve v písomnej forme.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 6 - tich rovnopisoch, z ktorých po 2 rovnopisy dostane každá zo zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené na uzavretie tejto zmluvy, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

ZA BUDÚCEHO POVINNÉHO:

Ing. Jaroslav Polaček, DPA primátor

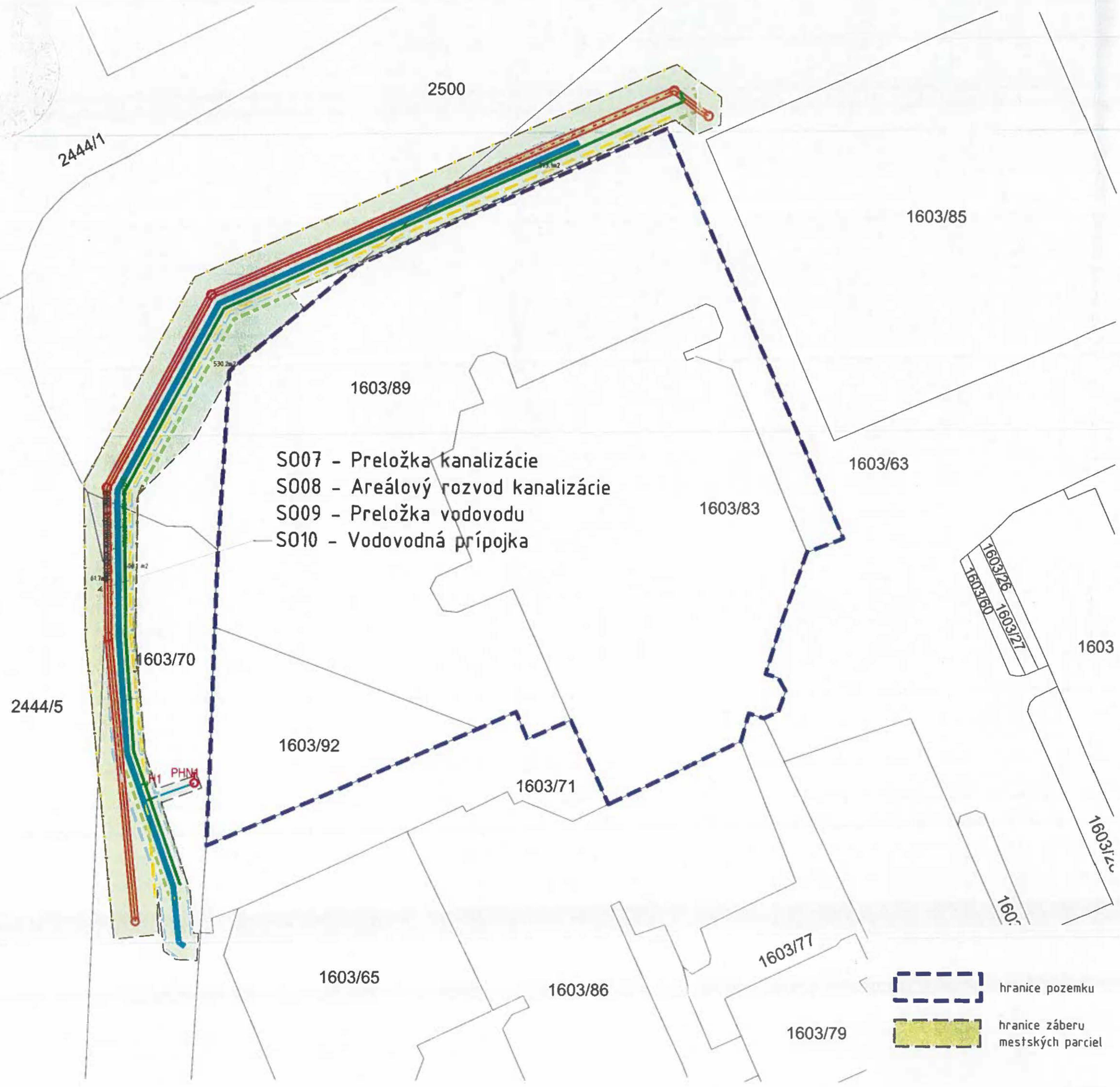
ZA BUDÚCEHO OPRÁVNENÉHO:

JUDr. Eva Suchanová,
na základe plnomocenstva

ZA INVESTORA:

Ludwig Matthias Schwegmann – konateľ

Mgr. Ján Krnáč – konateľ



Pred realizáciou a počas realizácie je nutné všetky rozmery premerať a prevent na stavbe, typové detaily konzultovať s dodávateľom.

* PD SLÚŽI K ZÍSKANIU STAVEBNÉHO POVOLENIA A S NÍM SÚVISIACICH POVOLENÍ
Táto technická dokumentácia tvorí predmet duševného a priemyselného vlastníctva firmy i2f, s.r.o., What Architects., bez jej súhlasu nemôže byť rozmnožovaná ani postupená tretím osobám.

REVÍZIA - POPIS:
Datum 1

SEVERKA / PEČIATKA / PODPIS

S

±0,000 = 205,700 (HH podlahy 1. NP)

MIESTO STAVBY
PARCELA KN č. 1603/83, 1603/89, 1603/92 Skladné (881317), obec Košice - Juh

POLYFUNKČNÝ DOM JUŽNÁ TRIEDA, NÁMESTIE OSLOBODITEĽOV KOŠICE

Južná Trieda, Košice-Juh

STAVEBNÍK
Košice Project development, s.r.o.
Bajkalská 30, 821 05 Bratislava - mestská časť Ružinov

GENERÁLNY PROJEKTANT

What architects s.r.o.
Okánikova 3262/4,
811 04, Bratislava

What Architects.

AUTORI ARCHITEKTONICKÉHO NÁVRHU

What architects s.r.o.
Okánikova 3262/4,
811 04, Bratislava

What Architects.

SPRACOVATEĽ ČASTI

i2f s.r.o.
Rozvojová 2,
040 11 Košice

i2f idea to form

NÁZOV VÝKRESU: Situácia záberu mestských pozemkov
SO 07 - Preložka kanalizácie
SO 08 - Areálový rozvod kanalizácie
SO 09 - Preložka vodovodu
SO 10 - Prípojka vodovodu

STUPEŇ: DOKUMENTÁCIA PRE STAVEBNÉ POVOLENIE

STAVEBNÝ OBJEKT
C - Situácie

HLAVNÝ ARCHITEKT PROJEKTU
What architects s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT
i2F s.r.o.

VYPRACOVAL
i2F s.r.o.

MIERKA
1 : 1000

FORMÁT
420 x 297 mm 2 x A4

DÁTUM
01/2026

ČASŤ

zDSP C - POZEMKY 101

STUPEŇ ČASŤ