

## Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286500962200/0099

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. a § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.  
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“) medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

### Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: Ing. Tatiana Kratochvílová, prvá námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453  
BIC-SWIFT: CEKOSKBX  
IČO: 00 603 481  
(ďalej len „budúci povinný z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

a

### Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Ipeľská, súpisné č. 5142, orientačné č. 11

(ďalej len „budúci oprávnení z vecného bremena“ v príslušnom tvare)

Zastúpení správcou:

**HomePro Správcovská, s.r.o.** – na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 20.11.2020, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy

Sídlo: Račianská 153, 831 54 Bratislava  
Zastúpená: Filip Niku - konateľ  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
BIC-SWIFT:  
IČO: 44 934 556  
DIČ:  
IČ DPH:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 60029/B  
(ďalej len „správca“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“ v príslušnom tvare)

### Článok I. Úvodné ustanovenia

- Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemkoch vedených v katastrálnom území Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, obec BA – m.č. Podunajské Biskupice ako:
  - pozemok registra „E“ katastra nehnuteľností parc. č. **283/1** – orná pôda vo výmere 1 019 m<sup>2</sup>, zapísanom na liste vlastníctva č. 7415, ktorý tvorí časť pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 5545/9, ktorý nie je v operátoch katastra nehnuteľností evidovaný na listoch vlastníctva,
  - pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. **5546/62** – ostatná plocha vo výmere 293 m<sup>2</sup>, zapísanom na liste vlastníctva č. 1395(ďalej aj ako „nehuteľnosti“ v príslušnom tvare).
- Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcou, ktorí požiadali o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre účely

stavebného konania podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zabezpečenie vecného bremena pre uloženie vodovodnej prípojky a vodomernej šachty k existujúcemu bytovému domu na Ipeľskej ul. č. 11, v k.ú. Podunajské Biskupice v Bratislave (ďalej len „vodovodná prípojka a vodomerná šachta“ v príslušnom tvare).

## **Článok II. Predmet zmluvy**

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy v budúcnosti uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

## **Článok III. Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po vybudovaní vodovodnej prípojky a vodomernej šachty a ich geodetickom zameraní, najneskôr však do 15 dní pred vydaním kolaudačného rozhodnutia vodovodnú prípojku a vodomernú šachtu na nehnuteľnostiach uvedenej v čl. I. ods. 1. tejto zmluvy uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s týmito podstatnými náležitosťami:
  - 1.1. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I. ods. 1. tejto zmluvy vecné bremeno spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strieť na častiach nehnuteľností:
    - a) zriadenie a uloženie vodovodnej prípojky a vodomernej šachty,
    - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie vodovodnej prípojky a vodomernej šachty v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom na vyznačenie vecného bremena po vybudovaní vodovodnej prípojky a vodomernej šachty,
    - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky a vodomernej šachty na pozemok registra E-KN parc. č. 283/1 a pozemok C-KN parc. č. 5546/62 v k.ú. Podunajské Biskupice v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom tak, ako je vyznačené v kópii katastrálnej mapy. Kópia katastrálnej mapy je uvedená v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
  - 1.2. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú s tým, že výmera nehnuteľností zaťaženej vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s príslušným geometrickým plánom podľa ods. 5. tohto článku.
  - 1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu určenú znaleckým posudkom.
  - 1.4. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností a náklady na vypracovanie znaleckého posudku budú znášať budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom.
  - 1.5. Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena.
  - 1.6. Na zánik vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare). Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zanikne vodovodná prípojka a vodomerná šachta, alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda, alebo ak budúci povinný z vecného bremena bude predmet zmluvy potrebovať na plnenie samosprávnych funkcií.

2. Predbežnú odplatu za vecné bremeno vo výške **49,- Eur** (slovom štyridsaťdeväť eur) sa budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom zaväzujú uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena, vedený v Československej obchodnej banke, a.s., IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol .
3. Konečná výška jednorazovej odplaty za vecné bremeno bude určená na základe znaleckého posudku podľa ods. 1. bod 1.3. tohto článku po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena a bude uvedená v Zmluve o zriadení vecného bremena. Zmluvné strany sa zaväzujú medzi sebou uhradiť prípadný zistený rozdiel medzi konečnou výškou jednorazovej odplaty za vecné bremeno vyplývajúcou zo znaleckého posudku a predbežnou jednorazovou odplatom za vecné bremeno špecifikovanou v ods. 2. tohto článku zmluvy v lehote stanovenej v Zmluve o zriadení vecného bremena.
4. V prípade oneskorenej platby sa budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom zaväzujú zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté ustanovenia § 517 ods. 2. a § 545 Občianskeho zákonníka a budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať popri plnení aj úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom sa zaväzujú, že na vlastné náklady zabezpečia a najneskôr však do 30 dní pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na vodovodnú prípojku a vodomernú šachtu budúceho povinnému z vecného bremena predložia osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu predmetného vecného bremena na nehnuteľnostiach uvedenej čl. I. ods. 1. tejto zmluvy, znalecký posudok podľa ods. 1. bod 1.3. tohto článku a výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ak budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom nesplnia ktorúkoľvek z povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku v určenom termíne, budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom sa zaväzujú zaplatiť budúceho povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 5,- Eur za každý deň omeškania.
6. budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom sa zaväzujú:
  - a) výkopy viesť mimo verejnej zelene, a to v časti spevnených plôch komunikácií,
  - b) v opodstatnených prípadoch, kedy nie je možné viesť výkop do spevnených plôch, výkop vykonávať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, „Výkop vykonávať ručne a nesme sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa“),
  - c) pri vykonávaní stavebných prác a vykonávaní činností, ktorými môžu byť ohrozené, poškodené resp. zničené rastliny, živočíchy alebo ich biotopy, je stavebník povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu,
  - d) v časti, kde ochranné pásmo pôvodných rozvodov je aj v komunikácií, novonavrhnuté vedenie trasy umiestniť v spevnených plochách, nie v zeleni,
  - e) pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
  - f) neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez súhlasu správcu verejnej zelene,
  - g) v prípade, že počas stavby vznikne ďalší záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.), je realizátor povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
  - h) pri realizovaní prác na zeleni, resp. dočasnom zabratí verejnej zelene hlavného mesta SR Bratislavy, za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene,
  - ch) po ukončení prác dotknutý terén dať do pôvodného stavu nasledovne: odstrániť všetky zvyšky stavebného materiálu, terén vyrovnáť, vykonať obnovu poškodených trávnikov, t.j. terén skypríť, urobiť navážku biologicky účinnej zeminy, vo vrchnej časti 20 cm od povrchu bez kameňov, skál a stavebnej sute,
  - i) vykonať výsev trávnikar na celej ploche, ktorá bola súčasťou rozkopávky
  - j) vykonávať starostlivosť o vysiatu plochu až po dobu vytvorenia súvislého trávnatého porastu – po prvej kosbe vykonanej pri výške trávneho porastu 20 cm,

- k) po ukončení zaujatia verejného priestranstva je potrebné so zúčastnenými zástupcami uskutočniť spoločné odovzdanie a prevzatie pozemkov. Odovzdanie je potrebné dohodnúť so správcom zelene. Správcom zelene predmetnej plochy je Ing. Patrik Katona, e-mail: [patrik.katona@bratislava.sk](mailto:patrik.katona@bratislava.sk).
- l) upravený terén je nutné odovzdať správcovi verejnej zelene preberacím protokolom do 15 dní od ukončenia stavby. Za deň ukončenia stavby sa považuje deň odovzdania upraveného terénu. Za kvalitu úpravy zelene ručí realizátor stavby po dobu 12 mesiacov odo dňa odovzdania vlastníkovi, resp. správcovi verejnej zelene,
- m) v prípade rozkopávky miestnej komunikácie požiadať o stanovisko Oddelenie správy komunikácií,
- n) zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutých pozemkoch, ako i v okolí rozkopávky,
- o) s odpadmi, ktoré vzniknú pri rozkopávke nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi a dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia,
- p) dodržiavať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov, jeho vykonávacie predpisy a prislúchajúce normy,
- q) dodržiavať zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach,
- r) dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- s) dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- t) dodržiavať VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 11/2021,
- u) dodržiavať zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov,
- v) rešpektovať rozhodnutia príslušných orgánov štátnej správy a ostatných dotknutých orgánov a inštitúcií.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom bezprostredne, najneskôr však v lehote 30 kalendárnych dní po uložení vodovodnej prípojky a vodomernej šachty uvedú povrch nehnuteľností do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom, je budúci povinný z vecného bremena oprávnený uviesť povrch nehnuteľností do pôvodného stavu na náklady a riziko budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom. Za nesplnenie povinností uvedených v prvej alebo v druhej vete tohto odseku, má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur za každý deň omeškania, a to až do času, kedy k splneniu týchto povinností pristúpi budúci povinný z vecného bremena podľa tohto odseku. Budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzujú zaplatiť na základe budúcim povinným z vecného bremena zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom nezbavujú povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena škodu spôsobenú nemožnosťou užívania nehnuteľností. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
8. Budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu (zmena názvu, sídla a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena. Za nesplnenie tejto povinnosti má budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom zmluvnú pokutu vo výške 70,- Eur. Budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzujú zaplatiť na základe budúcim povinným z vecného bremena zaslanej faktúry.
9. V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať od budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom náhradu škody spojenú s porušením povinností budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom môžu postúpiť svoje záväzky vyplývajúce im z tejto zmluvy na tretiu osobu len po predchádzajúcom písomnom súhlase budúceho povinného z vecného bremena.

#### **Článok IV. Doručovanie**

1. Písomnosti si zmluvné strany budú doručovať osobne alebo poštou. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, budú miestom doručovania zmluvných strán nasledovné adresy:
  - a) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Oddelenie dopravných povolení, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava,
  - b) HomePro Správcovská, s.r.o., Račianská 153, 831 54 Bratislava.
2. V prípade zmeny adresy uvedenej v ods. 1. tohto článku je dotknutá zmluvná strana povinná preukázateľným spôsobom písomne oznámiť druhej zmluvnej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenia podľa tejto zmluvy považujú za doručené na adresu uvedenú v ods. 1. tohto článku, resp. na adresu posledne písomne oznámenú druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť jednej zmluvnej strany podľa ods. 1. tohto článku doručená podľa ods. 1. a 2. tohto článku, bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk druhej zmluvnej strany, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou zmluvnej strane ako písomnosť neprevzatá druhou zmluvnou stranou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že druhá zmluvná strana bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

#### **Článok V. Ukončenie zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - a) uzatvorením Zmluvy o zriadení vecného bremena podľa čl. III. tejto zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
  - c) odstúpením od zmluvy budúceho povinného z vecného bremena, ak budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom neuhradia predbežnú odplatu podľa čl. III. ods. 2. tejto zmluvy,
  - d) odstúpením od zmluvy budúceho oprávneného z vecného bremena, ak budúci oprávnení z vecného bremena zastúpení správcom nezískajú stavebné povolenie na realizáciu vodovodnej prípojky a vodomernej šachty do 1 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa ods. 1 písm. d) tohto odseku, budúci povinný z vecného bremena vráti celú vyplatenú predbežnú odplatu budúcim oprávneným z vecného bremena zastúpeným správcom na účet budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom uvedený v odstúpení od zmluvy.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 4 vyhotovenia pre budúceho povinného z vecného bremena a 2 vyhotovenia pre budúcich oprávnených z vecného bremena zastúpených správcom.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 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.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - a) Príloha č. 1 – Kópia Zmluvy o výkone správy zo dňa 20.11.2020
  - b) Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy

V Bratislave, dňa 08.03.2022

V Bratislave, dňa 15.02.2022

Budúci povinný z vecného bremena:  
**Hlavné mesto SR Bratislava**

Budúci oprávnení z vecného bremena:  
**Vlastníci nebytových priestorov v bytovom dome  
na ulici: Ipeľská, súpisné číslo č. 5142,  
orientačné č. 11  
zastúpení správcom  
HomePro Správcovská, s.r.o.**

.....  
**Ing. Tatiana Kratochvílová, v.r.**  
prvá námestníčka primátora  
hlavného mesta SR Bratislavy

.....  
**Filip Niku, v.r.**  
konateľ