

Zmluva o zriadení vecného bremena č. 286503502600

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
Osoba oprávnená
na podpis zmluvy: JUDr. Dominika Kovariková, vedúca oddelenia dopravných povolení
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453
BIC – SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 00 603 481
(ďalej len „**povinný z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

a

Landman Property Management s. r. o.

Sídlo: Cesta na Senec 2/A, 821 04 Bratislava
Zastúpená: Boris Brozman, konateľ
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK78 1100 0000 0029 4229 3213
IČO: 57 272 123
DIČ: 2122637506
IČ DPH: SK2122637506
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 197645/B
(ďalej len „**oprávnený z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

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

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Touto zmluvou sa v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286500681900/0099 zo dňa 28.02.2019 (ďalej len „**zmluva o budúcej zmluve**“) a na základe žiadosti oprávneného z vecného bremena zriaďuje vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena na časti pozemku špecifikovaného v ods. 2 tohto článku zmluvy. Zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená so spol. Projekt Banskobystrická, a.s., so sídlom Mlynské nivy 42, 821 09 Bratislava, IČO: 51 173 212 ako pôvodným stavebníkom a vlastníkom stavby „Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12“. Dňa 25.02.2025 vydala mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad rozhodnutie č. 1678/11391/2025/STA/Dum, ktorým povolila užívanie stavby „Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12“. Dňa 23.03.2026 bol Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom ako príslušným orgánom povolený vklad kúpnej zmluvy č. V-6879/2026, na základe ktorého sa stal oprávnený z vecného bremena výlučným vlastníkom stavby „Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12“ a nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 7152.

2. Povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra „E“ katastra nehnuteľností vedeného v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA – m.č. Staré Mesto ako parc. č. **21722** – ostatná plocha o výmere 2952 m², zapísaná na LV č. 8925, ktorá tvorí časť pozemku reg. „C“ KN parc.č. 21722 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2730 m², ktorý nie je v operátoch katastra nehnuteľností evidovaný na listoch vlastníctva (ďalej aj ako „**nehnutelnosť**“ v príslušnom tvare).
3. Povinný z vecného bremena touto zmluvou zriaďuje v prospech oprávneného z vecného bremena vecné bremeno, ktoré spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 2. tohto článku zmluvy:
- a) zriadenie a uloženie stavebných objektov - vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka a plynová prípojky(ďalej len „**inžinierske siete**“ v príslušnom tvare),
- b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí k stavbe „Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12“, a to v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi:
- geometrický plán č. 18/2025 na zriadenie vecného bremena uloženia vodovod. a kanalizačnej prípojky na par. č.: 21722 zo dňa 03.02.2026, vyhotoveného spol. [REDACTED] IČO: [REDACTED], úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod. č. G1-160/2026 dňa 12.02.2026 (ďalej len „**geometrický plán č. 1**“ v príslušnom tvare), v rozsahu dielu č. 1 o výmere 24 m² a dielu č. 2 o výmere 10 m² (geometrický plán č. 1 je prílohou č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy),
 - geometrický plán č. 5/2026 na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. E-KN č. 21722 zo dňa 26.02.2026, vyhotoveného [REDACTED] IČO: [REDACTED], úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod. č. G1-373/2026 dňa 11.03.2026 (ďalej len „**geometrický plán č. 2**“ v príslušnom tvare), v rozsahu dielu č. 1 o výmere 17 m² (geometrický plán č. 2 je prílohou č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy)(geometrický plán č. 1 a geometrický plán č. 2 ďalej spolu aj ako „**geometrické plány**“ v príslušnom tvare),
- c) vstup osôb a výjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí na nehnuteľnosť v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi.
4. Oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1) **nehnutelností zapísaných na liste vlastníctva č. 7152**, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA – m.č. Staré Mesto, a to bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v stavbe „Banskobystrická 12“, druh stavby: Bytový dom, súpisné číslo: 8153, postavenej na zemskom povrchu, umiestnenej na pozemkoch registra „C“ katastra nehnuteľností, a to parc. č. 7740/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 465 m² a parc. č. 7740/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 270 m² (ďalej len „**oprávnené nehnuteľnosti**“ v príslušnom tvare).
5. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa viaže k oprávneným nehnuteľnostiam, t.j. pôsobí **in rem**. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu nie je možné previesť na tretiu osobu inak než spolu s prevodom vlastníckeho práva k oprávneným nehnuteľnostiam.
6. Zmluva o zriadení vecného bremena nespadá pod schvaľovaciu kompetenciu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy podľa čl. 80 ods. 2 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

Článok II. Účel zmluvy

1. Vecné bremeno sa zriaďuje na nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. ods. 2. tejto zmluvy v prospech vlastníka oprávnených nehnuteľností za účelom:
 - a) zriadenia a uloženia inžinierskych sietí,
 - b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia inžinierskych sietí v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi,
 - c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí na nehnuteľnosti v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi.

Článok III. Náhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno vymedzené v článku I. ods. 3. tejto zmluvy zriaďujú odplatne za jednorazovú náhradu stanovenú Znaleckým posudkom č. 24/2026 zo dňa 10.03.2026 vyhotoveným [REDACTED] znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – práva uloženia inžinierskej siete prípojky vody a kanalizácie na pozemku, parcele č. 21722 v zmysle geometrického plánu č. G1-160/2026 zo dňa 12.02.2026 v k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena, a táto jednorazová náhrada činí 547,34 eur (slovom päťstoštyridsaťsedem eur tridsaťštyri centov) a Znaleckým posudkom č. 26/2026 zo dňa 10.03.2026 vyhotoveným [REDACTED] znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – práva uloženia inžinierskej siete prípojky plynu na pozemku, parcele č. 21722 v zmysle geometrického plánu č. G1-373/2026 zo dňa 11.03.2026 v k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena, a táto jednorazová náhrada činí 266,90 eur (slovom dvestošesťdesiatšesť eur deväťdesiat centov), spolu vo výške **814,24 eur** (slovom osemstoštrnásť eur dvadsaťštyri centov).
2. Na základe Zmluvy o budúcej zmluve bola uhradená predbežná odplata za vecné bremeno vo výške 212,00 eur (slovom dvestodvanásť eur). Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uhradí zostávajúci rozdiel medzi jednorazovou náhradou podľa odseku 1. tohto článku a uhradenou predbežnou odplatou podľa tohto odseku vo výške **602,24 eur** (slovom šesťstodva eur dvadsaťštyri centov) na účet povinného z vecného bremena vedený v Československej obchodnej banke, a.s., IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol: 2865035026.
3. V prípade oneskorenej platby sa oprávnený z vecného bremena zaväzuje zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare) a 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.

Článok IV.
Čas a trvanie vecného bremena

1. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Vecné bremeno zaniká zo zákona v zmysle ods. 2 § 151p Občianskeho zákonníka.

Článok V.
Odstúpenie od zmluvy

1. Povinný z vecného bremena je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy:
 - a) ak oprávnený z vecného bremena neuhradí jednorazovú náhradu podľa článku III. ods. 2. tejto zmluvy,
 - b) ak účel zriadenia vecného bremena zanikol,
 - c) ak výkonom vecného bremena v rozpore s touto zmluvou vzniká povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda,
 - d) ak povinný z vecného bremena bude predmet zmluvy potrebovať na plnenie samosprávnych funkcií.
2. V prípade odstúpenia od zmluvy v zmysle tohto článku je oprávnený z vecného bremena povinný odstrániť inžinierske siete z nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. ods. 2. tejto zmluvy a uviesť nehnuteľnosť na svoje náklady do pôvodného stavu v lehote určenej povinným z vecného bremena v oznámení o odstúpení od tejto zmluvy. V prípade nečinnosti oprávneného z vecného bremena je povinný z vecného bremena oprávnený uviesť nehnuteľnosť do pôvodného stavu sám na náklady a riziko oprávneného z vecného bremena, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok VI.
Vedľajšie ustanovenia

1. Oprávnený z vecného bremena je povinný znášať všetky náklady na zachovanie a údržbu časti nehnuteľnosti, na ktorej viazne vecné bremeno zriadené touto zmluvou.
2. Povinný z vecného bremena má právo vyžadovať náhradu škody, ktorá mu vznikla pri výkone vecného bremena oprávneným z vecného bremena v rozpore s touto zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnený z vecného bremena zaplatí správny poplatok za návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Článok VII.
Vyhlásenie

1. Oprávnený z vecného bremena vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje a zaručuje povinnému z vecného bremena, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na nasledovné vyhlásenie, že je výlučným vlastníkom oprávnených nehnuteľností.
2. V prípade, že sa vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy oprávňujúce povinného z vecného bremena jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy ako aj oprávňujúce povinného z vecného bremena požadovať od oprávneného z vecného bremena náhradu škody, ktorá mu zavádzajúcim alebo nepravdivým vyhlásením vznikla.

Článok VIII. Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Právne účinky vkladu vznikajú kladným právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností.
3. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá povinný z vecného bremena po dodržaní podmienok stanovených v článku III. tejto zmluvy, t.z. po zaplatení zostatku náhrady za zriadenie vecného bremena. Za zaplatenie zostatku náhrady za zriadenie vecného bremena sa považuje jej pripísanie na účet povinného z vecného bremena. V prípade omeškania so zaplatením zostatku náhrady za zriadenie vecného bremena sa zostatok náhrady považuje za zaplatený až po zaplatení sankcií uvedených v článku III. ods. 3. tejto zmluvy.
4. Oprávnený z vecného bremena nadobudne právo zodpovedajúce vecnému bremenu dňom kladného právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vecného bremena.
5. Do doby povolenia vkladu vecného bremena sú účastníci tejto zmluvy viazaní dohodnutými podmienkami tejto zmluvy.

Článok IX. 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 7-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 6 vyhotovení pre povinného z vecného bremena, z ktorých 2 budú predložené na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, za účelom povolenia vkladu vecného bremena a 1 vyhotovenie pre oprávneného z vecného bremena.
4. 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.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- a) Príloha č. 1 - Kópia geometrického plánu č. 18/2025 zo dňa 03.02.2026
- b) Príloha č. 2 - Kópia geometrického plánu č. 5/2026 zo dňa 26.02.2026

V Bratislave, dňa 28.8.2026

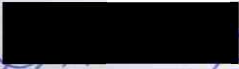
V Bratislave, dňa 19.5.2026

Povinný z vecného bremena:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oprávnený z vecného bremena:

Landman Property Management s. r. o.

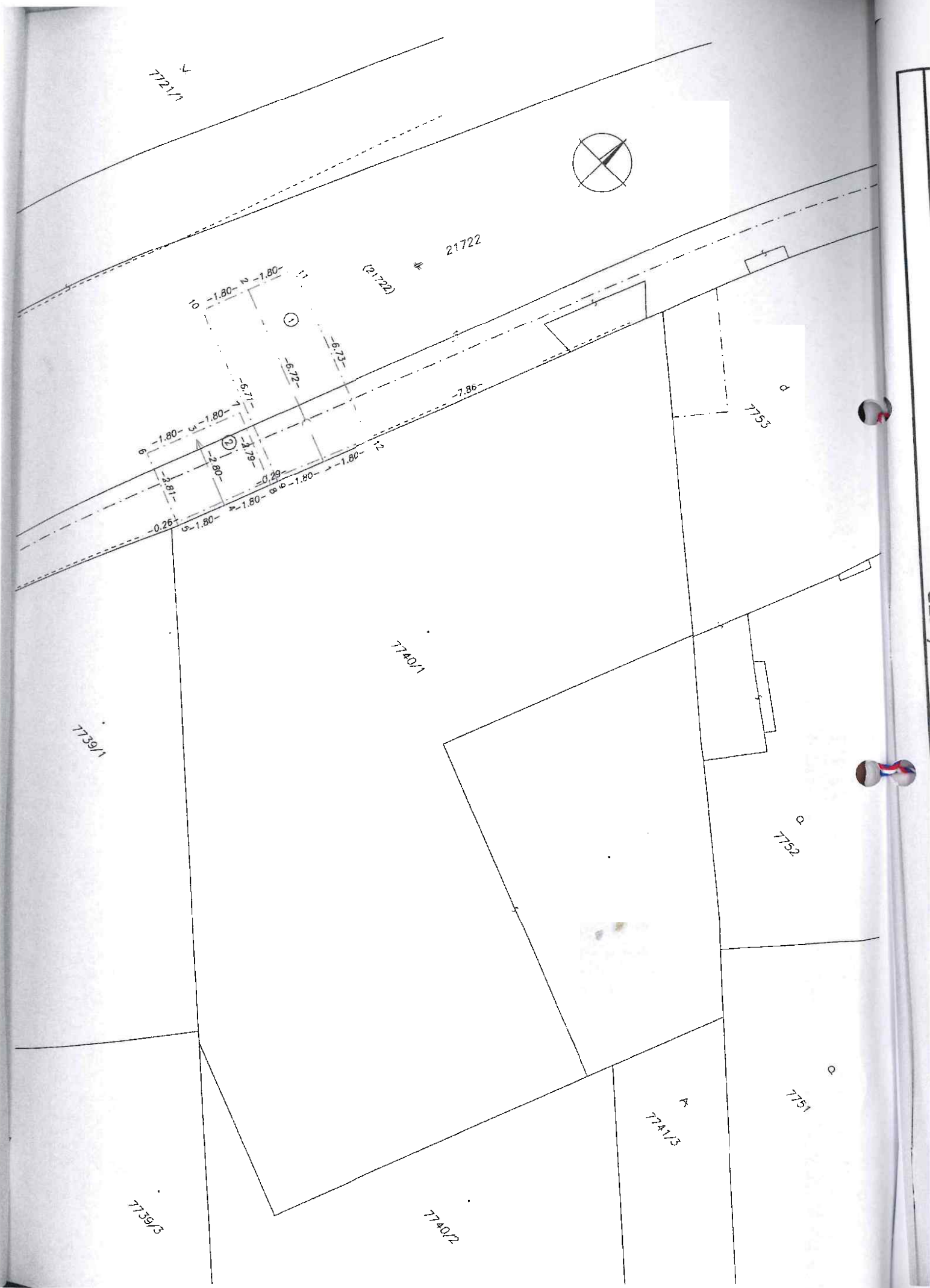

.....
JUDr. Dominika Kovariková
vedúca oddelenia dopravných povolení


.....
Boris Brozman
konateľ

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava I	Obec BA – m. č. Staré Mesto
	Kat. územie Staré Mesto	Číslo plánu 18/2025	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na zriadenie vecného bremena uloženia vodovod. a kanalizačnej prípojky na par.č.: 21722			
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne Meno:
Dňa: 03.02.2026	Meno:	03.02.2026	Meno:
Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	Číslo: G1- 160/2026
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 12007			Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
pzin vložky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²				
PK	LV											ha	m ²				
	8925	21722	7740/1		ost.pl.	1		21722	24	(21722	2952		ost.pl.)	III mesto SR Bratislava			
	7152				zast.pl.	2		21722	10	7740/1	465		zast.pl. 15 9	Doterajší			
Spolu:									34				3417				
					zast.pl.						21722		2730	zast.pl. 22	ako v stave právnom		
	7152				zast.pl.						7740/1		465	zast.pl. 15 9	Doterajší		
Spolu:													3195				

kód druhu pozemku 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
15- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova so súpr.číslo
kód druhu stavby 9 - Bytový dom

POZNAMKA: Zriaďuje sa vecné bremeno práva uloženia, prevádzky, údržby vodovodnej a kanalizačnej prípojky na par.č.: E KN 21722 v uvedených dieloch a vyznačenom rozsahu ochranného pásma v prospech každodobého vlastníka par.č.: CKN 7740/1.

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava I</i>	Obec <i>Bratislava-Staré Mesto</i>	
		Kat. územie <i>Staré Mesto</i>	Číslo plánu <i>5/2026</i>	Mapový list č.	VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. E-KN č. 21722					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 26.2.2026 Meno: [redacted]		Dňa: 26.2.2026 Meno: [redacted]		Dňa: 11-03-2026 Meno: [redacted]	
Nové hranice boli v prírode označené <i>inž. sieťou a ochranným pásmom</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>12032</i>		[redacted]			
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		[redacted]			

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vločky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²											
8925	21722			2952	ost.pl.			21722	17		(21722	2952	ost.pl.)		Doterajší
Spolu:				2952					17			2952			
		21722		2730	zast.pl.						21722	2730	zast.pl. 22		Doterajší
Spolu:				2730								2730			

cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta,

Legenda: kód spôsobu využitia 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva uloženia inžinierskej siete (plynovodu) a ochranného pásma vo vyznačenom rozsahu na parcelu reg. E-KN č. 21722 v prospech SPP a.s., Mlynské Nivy 44/a, Bratislava

7721/1

7753

21722

7740/1