

## Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 28 88 0069 25 00/0099

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


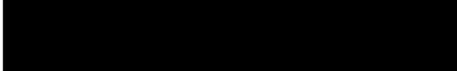
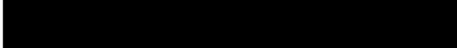
### Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

So sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: Ing. arch Matúš Vallo, primátor  
osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia  
majetkových vzťahov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na základe  
Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy  
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.  
Číslo účtu: IBAN SK587500000000025828453  
BIC-SWIFT CEKOSKBX  
IČO: 00603481  
Variabilný symbol: 2888006925

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

### JM - Cresco, s.r.o.

So sídlom: Poštová 3, 811 06 Bratislava  
Zastúpené: Mgr. Ján Krnáč, konateľ  
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka číslo: 99051/B  
IČO: 47 254 653  
DIČ:   
Peňažný ústav:   
Číslo účtu: 

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

(ďalej budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena spolu aj „zmluvné strany“  
alebo jednotlivo aj „zmluvná strana“)

## Čl. I

### Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21895/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 14 754 m<sup>2</sup>, LV č. 797, k. ú. Nivy.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je investorom a stavebníkom stavby „Bytový dom Záhradnícka“. Súčasťou tejto stavby je stavebný objekt „SO 101 BYTOVÝ DOM ZÁHRADNÍCKA“ (ďalej aj len „stavba“ alebo „budúca oprávnená nehnuteľnosť“). K uvedenej stavbe „Bytový dom Záhradnícka“ bolo vydané Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 43404/2023-117114 zo dňa 28.04.2023.
3. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva presahu budúcej oprávnenej nehnuteľnosti od 2NP až 6NP, pričom presah je nerovnomerný – v najširšej časti je to 0,86 m a postupne sa zužuje do stratena.
4. Na snímke z katastrálnej mapy je na časti pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21895/1, k. ú. Nivy, vyznačený rozsah vecného bremena práva presahu. V súlade s touto snímkou zasahuje toto vecné bremeno do pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21895/1, k. ú. Nivy, vo výmere cca 13 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „zaťažený pozemok“). Snímka z mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## Čl. II

### Predmet zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy uzavrú Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti, ako aj časový rámec jej uzatvorenia sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

### Čl. III

#### Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po vypracovaní a doručení geometrického plánu na spresnenie rozsahu zriaďovaného vecného bremena a doručení kolaudačného rozhodnutia na stavbu bude uzatvorená Zmluva o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2027.
2. Vecné bremeno spočíva v práve presahu budúcej oprávnenej nehnuteľnosti na časti pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21895/1, k. ú. Nivy, v rozsahu cca 13 m<sup>2</sup>, v zmysle priloženej snímky z mapy, a pôsobí in rem. Podľa čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislava zriadenie vecného bremena – práva presahu na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nepodlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 4 tejto zmluvy, a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.11.2024, stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 20.11.2024, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 25.11.2024, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 02.12.2024, stanoviskom oddelenia pešej a cyklickej dopravy zo dňa 13.01.2025, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 20.11.2024, stanoviskom sekcie informatiky, dát a inovácií, zo dňa 10.12.2024, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 26.11.2024, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 14.11.2024, a tieto stanoviská berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
4. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na časti pozemku registra „C“ KN, parc. č. 21895/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere cca 13 m<sup>2</sup>, LV č. 727, k. ú. Nivy, vecné bremeno, spočívajúce v práve presahu budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, v zmysle priloženej snímky z mapy, v prospech každodobého vlastníka stavby t. j. pôsobí in rem.
5. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí **na dobu neurčitú**.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej konečná výška bude stanovená bezodkladne po doručení geometrického plánu na spresnenie rozsahu vecného bremena spočívajúceho v práve presahu budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, a to v rozsahu cca 13 m<sup>2</sup>, na pozemku uvedenom v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, v súlade so Smernicou S14 na oceňovanie nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pričom vypracovanie geometrického plánu zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena. Výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená v súlade so Smernicou S14 na oceňovanie nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.  
Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená nasledovne: 18,00 eur/m<sup>2</sup>, čo pri výmere cca 13 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 234,00 eur, a to na základe Smernice S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
7. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, stanovenú podľa predchádzajúceho bodu na sumu celkom **234,00 eur** (slovom dvestotridsaťštyri eur), sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť **do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami, a to na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ČSOB, a. s. IBAN SK587500000000025828453, variabilný symbol 2888006925**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej v zmysle čl. III ods. 6 tejto zmluvy.
8. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatom podľa tejto zmluvy a riadnou odplatom za zriadenie vecného bremena určenou podľa smernice S14 bol
  - rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel nebude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený a tvorí súčasť riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena,
  - vyšší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený.

9. V prípade oneskoreného plnenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena, prípadne konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena, sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% p.d. z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 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.
10. Správne poplatky za vklad práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
11. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na predmetnej nehnuteľnosti podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po splnení povinností zmluvných strán, najmä úhrady odplaty za zriadenie vecného bremena.
12. Na zánik vecného bremena sa vzťahujú ustanovenia § 151p Občianskeho zákonníka. Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne najmä, ale nie výlučne tým, že:
  - výkon vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
  - predmet tejto zmluvy bude budúcemu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.
13. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje dodržiavať:
  - zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, jeho vykonávacie predpisy a prislúchajúce normy,
  - zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy,
  - zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
  - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
  - pri realizácii a užívaní udržiavať pozemok a jeho bezprostredné okolie v čistote,
  - predmet vecného bremena realizovať a užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a k ohrozeniu alebo znečisteniu horninového prostredia, podzemných alebo povrchových vôd
  - budúci oprávnený z vecného bremena zodpovedá za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemku budúcim oprávneným z vecného bremena.
14. Za nesplnenie povinností podľa bodu 13 tohto článku zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50,00 eur za každý, aj začatý deň nesplnenia povinnosti. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezbavuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.
15. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu týkajúcu sa osoby budúceho oprávneného z vecného bremena, ako aj všetky ďalšie skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena medzi budúcim povinným z vecného bremena a budúcim oprávneným z vecného bremena. Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu v sume 100,00 Eur. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

#### **Čl. IV Doručovanie**

1. Akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za riadne dané či vykonané druhej zmluvnej strane, ak budú doručené osobne, doporučenou poštou, kuriérskou službou na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú táto príslušná zmluvná strana určí v písomnom oznámení zaslanom druhej zmluvnej strane.
2. Akékoľvek oznámenie, či iná písomnosť podľa tejto zmluvy bude považovaná za doručeníu:

- a. dňom fyzického odovzdania oznámenia, ak je oznámenie zasielané prostredníctvom kuriéra alebo doručované osobne; alebo
- b. dňom doručenia potvrdeným na doručenke, ak je oznámenie zasielané doporučenou poštou; alebo
- c. v prípade, že doručenie vyššie uvedeným spôsobom nebude z akéhokoľvek dôvodu možné, uplynutím 7 dní odo dňa, kedy bolo oznámenie zaslané doporučenou poštou na adresu určenú hore uvedeným spôsobom alebo na adresu zapísaného sídla príslušnej zmluvnej strany (ak bude odlišná), avšak k jeho prevzatíu z akéhokoľvek dôvodu nedôjde, a to ani v lehote 7 dní od jeho zaslania.

## Čl. V

### Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku III tejto zmluvy,
  - písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
  - odstúpením od zmluvy budúceho povinného z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 7,
  - písomným odstúpením od tejto zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31.12. 2027 nebude na základe tejto zmluvy uzatvorená riadna Zmluva o zriadení vecného bremena.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strany a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

## Čl. VI

### Záverečné ustanovenia

1. Budúci oprávnený z vecného bremena ako dotknutá osoba berie na vedomie, že hlavné mesto SR Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke hlavného mesta SR Bratislava <https://bratislava.sk/sk/ochrana-osobnych-udajov> alebo osobne na pracovisku prvého kontaktu hlavného mesta SR Bratislava. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
2. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak zmena podmienok bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou explicitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy budú podliehať právomoci súdov Slovenskej republiky; aplikovateľný právny poriadok bude slovenský.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ustanovení § 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.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
7. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v 7 (siedmich) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich im z tejto zmluvy, jeden rovnopis zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Šesť vyhotovení tejto zmluvy ostanú budúcemu povinnému z vecného bremena.

29. 01. 2026

V Bratislave, dňa .....

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



Mgr. Klaudia Lušpalová  
vedúca oddelenia  
majetkových vzťahov

19. 12. 2025

V Bratislave, dňa .....

**Budúci oprávnený z vecného bremena:**  
JM - Cresco, s.r.o.



Mgr. Ján Krnác  
konateľ

10450/4

K.ú. Nivy  
predmet - časť pozemku registra "C" p.č. 21895/1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR

10450/45

/24	/23
/25	/22
/26	/21
/27	/20
/28	/19
/29	/18
/30	/17
/31	/16
/32	/15
/33	
/34	

10450/44

10448

10449

10454

10455

10456/1

10457/1

10457/2

10457/3

104

10451/6

10458/4

10462/22

1046

Jelačičova

21895/1

Záhradnícka

Hl. mesto SR - 21895/37

21895/32

21895/31

10104/14

10104/17

Svätoplukova

10106/1

10107

10106/71

10120 - súkrom. osoby

10108

10121/4

10125/2

10125/3

10125/4

10125/5

10125/13

10125/20

10125/21

10125/15

10125/16

10125/1

10125/12

10125/18

10127/8

10127/4

10127/5

10127/10

