

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č.28 88 0102 2600/0099**

uzatvorená podľa § 50a a nasl. v spojení s § 151n a nasledujúcich ustanovení Občianskeho
zákonníka medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

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 na základe Podpisového poriadku hlavného mesta SR Bratislavy účinného v čase
podpisu tejto zmluvy

Peňažný ústav : ČSOB, a. s.

Názov príjemcu : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Číslo účtu : (IBAN) SK587500000000025828453

Variabilný symbol : 2888010226

IČO : 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov NÁŠ DOM

zapísané v Registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedenom MV SR

so sídlom: Haanova 2605/35, 851 04 Bratislava

zastúpená: Ľubomír Lesnek, predseda spoločenstva

IČO: 31818986

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Petržalka, a to pozemku registra „C“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 265/1 – ostatná plocha vo výmere 2226 m², zapísaného na LV č. 1748.

2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 265/1 vo výmere cca. 2 m², k. ú. Petržalka vyznačený rozsah vecného bremena práva stavby jednoduchého vodného zariadenia - výtanej (pákovvej) studne.

3. Snímka z mapy s vyznačením predmetu zmluvy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka jednoduchého vodného zariadenia – výtaná (páková) studňa na odber podzemnej vody, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre účely vydania potrebných povolení vydávaných príslušným stavebným úradom podľa platných právnych predpisov.

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 najneskôr do 180 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe studne a vypracovaní geometrického plánu v tejto lehote na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2026.

2. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na časti pozemku uvedeného v čl. I ods. 1 tejto zmluvy v rozsahu vyznačenom v priloženej snímke z katastrálnej mapy, a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 06. 03. 2025, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 19. 03. 2025, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 26. 02. 2025, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 17. 03. 2025, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 10. 03. 2025, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 25. 02. 2025 v znení doplnenia zo dňa 27. 10. 2025, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 26. 02. 2025, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 04. 03. 2025, stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 25. 02. 2025, stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 03.03.2025, stanoviskom oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií zo dňa 12.03.2025. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena sa z hľadiska súladu s územným plánom zaväzuje zabezpečiť k stavebnej činnosti všetky príslušné povolenia, keďže studňa patrí medzi vodné stavby.

3. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnostiach, k. ú. Petržalka – pozemku registra „C“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 265/1 – ostatná plocha vo výmere 2226 m², zapísaného na LV č. 1748, v rozsahu vyznačenom na snímke z katastrálnej mapy predstavujúcej prílohu č. 1 tejto zmluvy, vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočíva v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť existenciu a užívanie stavby – jednoduchého vodného zariadenia – vrtaná (páková) studňa v prospech každodobého vlastníka stavby, v súčasnosti v prospech žiadateľa, t. j. vecné bremeno bude pôsobiť „in rem“.

4. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí na dobu neurčitú.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej výška bude určená na základe interného predpisu hlavného mesta SR Bratislavy, a to Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien. V prípade, že by v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena uvedená smernica nebola platná a účinná, bude výška riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena určená na základe znaleckého posudku, ktorý objedná hlavné mesto SR Bratislava v súlade s jeho internými predpismi.

6. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien (ďalej len „smernica“) predstavujúcu 339 m² x 36,00 Eur, t.j. sumu celkom **90,00 Eur** (slovom deväťdesiat Eur), sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť **do 30 dní od obojstranného podpisu tejto zmluvy** na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ČSOB, a. s. **IBAN SK587500000000025828453, variabilný symbol č. 2888010226**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou.

7. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatom podľa tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a riadnou odplatom za zriadenie vecného bremena určenou podľa smernice S14, príp. znaleckého posudku bol

- rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 6 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. 6 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený.

8. 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.

9. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.

10. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na nehnuteľnostiach podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po uhradení odplaty za zriadenie vecného bremena.

11. 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:

- a. výkon vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
- b. predmet tejto zmluvy bude budúcemu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.

12. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť čistotu a poriadok na častiach nehnuteľností zasiahnutých vecným bremenom, budúci oprávnený z vecného bremena je ďalej povinný znášať všetky náklady na zachovanie a údržbu častí pozemkov, na ktorých bude viaznuť vecné bremeno dohodnuté touto zmluvou a je povinný ponechať ich prístupné a priechodné. Za nesplnenie povinností podľa tohto bodu 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.

13. 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 vo výške 100,00 Eur. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

14. Zriadenie vecného bremena v k. ú. Petržalka spočívajúceho v práve stavby jednoduchého vodného zariadenia - vrtanej (pákovvej) studne a s tým súvisiacim užívaním, prevádzkovaním, opravami a odstránením uvedenej stavby v prospech každodobého vlastníka tejto stavby na časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 265/1 - ostatná plocha vo výmere cca. 2 m², zapísaného na LV č. 1748 schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na rokovaní konanom dňa 11. 12. 2025 uznesením č. 1089/2025.

Čl. 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:

- na strane budúceho povinného z vecného bremena

hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

- na strane budúceho oprávneného z vecného bremena

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov NÁŠ DOM, Haanova 2605/35, 851 04 Bratislava-Petržalka

2. V prípade zmeny adresy uvedenej v odseku 1 tohto článku je dotknutá zmluvná strana povinná bezodkladne hodnoverným spôsobom písomne oznámiť druhej strane takúto zmenu, inak sa akékoľvek oznámenie doručované na adresu podľa bodu 1 tohto článku považuje za doručené.

3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že písomnosti jednej zmluvnej strany doručené podľa odseku 1, resp. 2 tohto článku budú považované za doručené 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 tomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia zmluvnej strane uvedenej ako odosielateľ. Uvedené platí aj v prípade, ak sa zmluvná strana uvedená ako adresát o tejto skutočnosti nedozvie.

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 budúcim povinným z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 6,
- písomným odstúpením od tejto zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31. 12. 2030 nebude na základe tejto zmluvy uzatvorená riadna Zmluva o zriadení vecného bremena.

2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení ostatným zmluvným stranám a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. 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.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou explicitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. 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.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) v Centrálnom registri zmlúv.

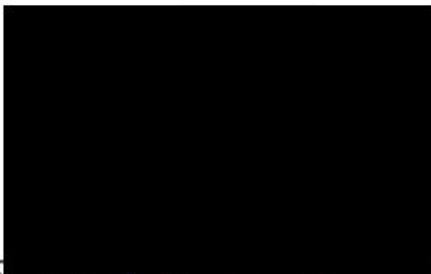
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

6. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.

7. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v 6 (šiestich) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy oboma zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, 2 rovnopisy zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Štyri vyhotovenia ostanú budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa 23.02.2026

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava



Mgr. Klaudia Lušpaiova
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

V Bratislave, dňa 18.2.2026

Budúci oprávnený z vecného bremena:
NÁŠ DOM
Spoločenstvo vlastníkov bytov a
nebytových priestorov



Ľubomír Lesnek
predseda spoločenstva

Príloha č. 1

