

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**  
**č. 28 88 0266 26 00/0099**

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.

Číslo účtu : (IBAN) SK587500000000025828453

Variabilný symbol : 2888029623

Názov príjemcu : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

IČO : 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

**REDING s. r. o.**

sídlo: Legionárska 10, 811 07 Bratislava

zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 95320/B

zastúpená: Ing. Ľuboš Baranec, konateľ

IČO: 47572663

DIČ: 2023960103

e-mail : XXXXXXXXXX

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

**Čl. I**

**Úvodné ustanovenia**

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Vinohrady, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, a to pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 5701/112 – ostatná plocha vo výmere 80 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 3673.

2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 5701/112 k. ú. Vinohrady vyznačený rozsah vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom. V súlade s touto snímkou zasahuje vecné bremeno do uvedeného pozemku v k. ú. Vinohrady vo výmere 20 m<sup>2</sup>. Snímka z mapy s vyznačeným rozsahom vecného bremena je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľností v k. ú. Vinohrady parc. č. 5727/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m<sup>2</sup>, parc. č. 5727/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m<sup>2</sup>, parc. č. 5726/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m<sup>2</sup>, parc. č. 5726/2 – záhrada o výmere 309 m<sup>2</sup>, parc. č. 5701/131 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 64 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 6662.

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka súboru stavieb s názvom „Bytový dom Stromová“, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, na základe stavebného povolenia č. 18475/3800/2025/SU/DEM5-54 zo dňa 29.05.2025, právoplatné dňa 11.07.2025 k výstavbe súboru stavieb „Bytový dom Bratislava Stromová“, miesto stavby Stromová ulica na pozemkoch registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 5727/1, parc. č. 5727/2, parc. č. 5727/3, parc. č. 5726/2, parc. č. 5701/108, parc. č. 5701/131 k. ú. Vinohrady, vydaného podľa príslušných

ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej ako „stavebné povolenie“) a vyjadrenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS OUIIC 56691/2021 - 453996 zo dňa 07.10.2021.

5. Súbor stavieb „Bytový dom Stromová“, bol stavebným povolením povolený tak, ako je zakreslené v projektovej dokumentácii z novembra 2024, vypracovanej autorizovaným architektom \*2497AA\*, [REDACTED]

6. Na stavbu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 111/2023\_1252/2022\_12373/2021/UKSP/VALM-3 zo dňa 24.03.2023, právoplatné dňa 03.05.2023.

## 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 do 45 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytový dom Stromová“ a vypracovaní geometrického plánu v tejto lehote uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31. 12. 2028 za podmienky, že v čase podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena budú pozemky uvedené v Čl. I ods. 3 tejto zmluvy vo výlučnom vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena.

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 26.02.2026, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 26.01.2026, stanovisko oddelenia parkovania zo dňa 03.02.2026, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 05.02.2026, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 16.02.2026, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 02.02.2026, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 29.01.2026, stanoviskom oddelenia správy a údržby ciest zo dňa 30.01.2026, stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa 20. 9. 2018, stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 26.01.2026, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 30.01.2026. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

3. V súlade so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti budúci oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že zriadenie vecného bremena na zaťaženej nehnuteľnosti neoprávňuje budúceho oprávneného z vecného bremena k oploteniu a výlučnému užívaniu vecným bremenom zaťaženého pozemku, teda predmet tejto zmluvy musí naďalej zostať verejne prístupný, ani k úprave tohto pozemku spôsobom, ktorý bude mať charakter stavby v zmysle ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Budúci oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že zriadenie vecného bremena na zaťaženej nehnuteľnosti v súlade s touto zmluvou nenahrádza majetkovoprávne usporiadanie pozemku pre realizáciu spevnených plôch na predmete tejto zmluvy. Oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že so zriadením vecného bremena podľa tejto zmluvy nesmie byť zamedzený prístup na susedné pozemky.

4. Oprávnený z vecného bremena sa v zmysle stanoviska oddelenia životného prostredia MAGS 44171/2026 zo dňa 16.02.2026 zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia v oblasti životného prostredia, najmä:

- zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných odpadoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- VZN Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,  
 - VZN mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 6/2015 o dodržiavaní čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto.

5. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na časti nehnuteľnosti, k. ú. Vinohrady – časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 5701/112 – ostatná plocha vo výmere 20 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 3673, ktoré budú upresnené neskôr vyhotoveným geometrickým plánom, v rozsahu vyznačenom na snímke z katastrálnej mapy vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť prechod peši a prejazd motorovými vozidlami. Budúci oprávnený z vecného bremena zároveň vyhlasuje, že si je vedomý toho, že nie je možné na týchto pozemkoch v rozsahu vyznačenom na snímke z katastrálnej mapy umiestňovať stavby trvalého charakteru.

6. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k nehnuteľnostiam vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena, a to pozemkom registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 5727/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m<sup>2</sup>, parc. č. 5727/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m<sup>2</sup>, parc. č. 5726/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m<sup>2</sup>, parc. č. 5726/2 – záhrada o výmere 309 m<sup>2</sup>, parc. č. 5701/131 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 64 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 6662, k.ú. Vinohrady, teda bude pôsobiť **in rem**.

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

8. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej výška bude určená na základe interného predpisu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to Smernice S14 o oceňovaní nájmov 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.

9. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien (ďalej len „smernica“) predstavujúcu 20 m<sup>2</sup> x 24,00 Eur, t.j. sumu celkom **488,00 Eur** (slovom štyristoosemdesiatosem 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. 2888026626**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou.

10. 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. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel nebude budúceму 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 budúceму oprávnenému z vecného bremena vrátený.

11. 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.

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

13. 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.

14. 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.

15. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť čistotu a poriadok na nehnuteľnosti dotknutej vecným bremenom, budúci oprávnený z vecného bremena je ďalej povinný znášať všetky náklady na zachovanie a údržbu časti pozemku, na ktorom viazne vecné bremeno zriadené touto zmluvou a je povinný ponechať ho prístupný a priechodný. 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.

16. 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.

#### 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

**REDING s. r. o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava**

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. 9,
- písomným odstúpením od tejto zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31.12.2028 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 ..... 28. 05. 2026

V Bratislave, dňa 19.05.2026

Budúci povinný z vecného bremena:

**Hlavné mesto SR Bratislava**



Mgr. Klaudia Lušpaiová  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Budúci oprávnený z vecného bremena:

**REDING s. r. o.**



Ing. Ľuboš Baranec  
konateľ

