

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena  
č. 28 88 0296 23 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) SK5875000000000025828453

Variabilný symbol : 2888029623

IČO : 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

**Nad Lúčkami s.r.o.**

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 84146/B

Kolmá 4, 851 01 Bratislava

zastúpená : Ing. Peter Cesnak, konateľ

IČO : 46834362

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

**Čl. I  
Úvodné ustanovenia**

1. Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Karlova Ves, a to pozemku registra „C“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 1674/70 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 9 085 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 46 a pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 1869 – trvalý trávny porast vo výmere 22 m<sup>2</sup>, parc. č. 3779/1 – vinica vo výmere 540 m<sup>2</sup>, parc. č. 3781/3 – záhrada vo výmere 121 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. 4971 (tieto zodpovedajú časti pozemku registra „C“ parc. č. 1674/246, k. ú. Karlova Ves, bez založeného listu vlastníctva).

2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na častiach pozemkov registra „E“ parc. č. 1869, parc. č. 3779/1 a parc. č. 3781/3 a časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 1674/70, k. ú. Karlova Ves vyznačený rozsah vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovým vozidlom. V súlade s touto snímkou zasahuje vecné bremeno do uvedených pozemkov v k. ú. Karlova Ves spolu vo výmere 52 m<sup>2</sup>, a to v približných záberoch uvedených v čl. III ods. 3. Snímka z mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Karlova Ves parc. č. 1674/203 – ostatná plocha o výmere 306 m<sup>2</sup>, parc. č. 1674/204 – ostatná plocha o výmere 175 m<sup>2</sup>, parc. č. 1869 – záhrada o výmere 110 m<sup>2</sup>, parc. č. 1870/1 – vinica o výmere 176 m<sup>2</sup>, parc. č. 1871/1 – ostatná plocha o výmere 264 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 2932 a pozemku registra „E“ KN v k. ú. Karlova Ves parc. č. 679 – trvalý trávny porast o výmere 7 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 4980.

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka projektu „Bytový dom Bratislava – Karlova Ves, Nad

Lúčkami“, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre účely vydania stavebného povolenia k výstavbe stavby „Bytový dom Bratislava – Karlova Ves, Nad Lúčkami“ na pozemkoch parc. č. 1674/203, parc. č. 1674/204, parc. č. 1869, parc. č. 1870/1 a parc. č. 1871/1 k. ú. Karlova Ves podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a jeho napojenia na miestnu cestu Nad Lúčkami a v zmysle vyjadrenia Hl. m. SR Bratislava č. MAG 524504/2022, MAG OSK 64154/2022-524502 zo dňa 25. 11. 2022.

5. K projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie „Bytový dom Bratislava – Karlova Ves, Nad Lúčkami“, z mája 2022, vypracovanej spoločnosťou VA-project s. r. o. a zodpovedným autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Andrejom Vachajom, vydala mestská časť Bratislava-Karlova Ves súhlasné stanovisko zo dňa 12. 12. 2020 č. KV/DVP/3737/2022/22115/PN k navrhovanému riešeniu vjazdu a výjazdu z miestnej komunikácie Nad Lúčkami, k. ú. Karlova Ves, ktorý má byť vedený aj cez pozemky, na ktorých sa má zriadiť budúce vecné bremeno a jeho úpravou.

6. Krajský dopravný inšpektorát listom zo dňa 29. 09. 2023 č. KRPZ-BA-KDI3-2532-001/2022-S súhlasil so zriadením vjazdu z cesty Nad Lúčkami, ktorý bude realizovaný na pozemkoch parc. č. 1674/246, parc. č. 1674/70, k. ú. Karlova Ves.

## **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 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytový dom Bratislava – Karlova Ves, Nad Lúčkami“ 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 pozemkov uvedených 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 10. 01. 2023, súborným stanoviskom za oblasť dopravy zo dňa 16. 01. 2023, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 14. 12. 2022, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 27. 12. 2022, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 15. 12. 2022, stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa 29. 12. 2022, stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa 20. 9. 2018 a stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 27. 12. 2022. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

3. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na častiach nehnuteľností, k. ú. Karlova Ves – časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 1674/70 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 39 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 46 a častiach pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností parc. č. 1869 – trvalý trávny porast vo výmere 10 m<sup>2</sup>, parc. č. 3779/1 – vinica vo výmere 2 m<sup>2</sup>, parc. č. 3781/3 – záhrada vo výmere 1 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. 4971, 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, pričom sú povolené prípadné nutné terénne úpravy predmetných pozemkov pre potreby zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam budúceho oprávneného z vecného bremena z dôvodu svahovitosti tejto lokality.

4. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k nehnuteľnostiam vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena, a to pozemkom registra „C“ parc. č. 1674/203 – ostatná plocha o výmere 306 m<sup>2</sup>, parc. č. 1674/204 – ostatná plocha o výmere 175 m<sup>2</sup>, parc. č. 1869 – záhrada o výmere 110 m<sup>2</sup>, parc. č. 1870/1 – vinica o výmere 176 m<sup>2</sup>, parc. č. 1871/1 – ostatná plocha o výmere 264 m<sup>2</sup>, zapísaným na LV č. 2932 a pozemku registra „E“ KN v k. ú. Karlova Ves parc. č. 679 – trvalý trávny porast o výmere 7 m<sup>2</sup>, zapísanému na LV č. 4980, k. ú. Karlova Ves, teda bude pôsobiť **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 jednorazový 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.

7. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien (ďalej len „smernica“) predstavujúcu 52 m<sup>2</sup> x 24,00 Eur, t.j. sumu celkom **1 248,00 Eur** (slovom tisícdvostonoťridsaťosem 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. 2888029623**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou.

8. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou podľa tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a riadnou odplatou 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 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 do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.

11. 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.

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:

- 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.

13. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť čistotu a poriadok na nehnuteľnostiach zasiahnutých vecným bremenom, budúci oprávnený z vecného bremena je ďalej povinný znášať všetky náklady na zachovanie a údržbu časti pozemkov, na ktorých viazne vecné bremeno zriadené 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 nezbaňuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

14. 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

**Nad Lúčkami s.r.o., Kolmá 4, 851 01 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. 7,
- 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 29. 05. 2023

V Bratislave, dňa 12. 05. 2023

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

Budúci oprávnený z vecného bremena:  
**Nad Lúčkami s.r.o.**

v. r.

v. r.

---

Mgr. Klaudia Lušpaiová  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

---

Ing. Peter Cesnak

k.ú. Karlova Ves  
predmet = časť pozemku reg. C p.č. 1674/70 a časti pozemkov reg. E p.č. 1869,  
3779/1, 3781/3 (časť C-KN p.č. 1674/246)

ŽIADATEĽ

HMSR  
HMSR  
HMSR

Nad lúčkami

29.11.2022

1:500

1674/229