

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena  
č. 28 88 0446 25 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: Ing. Janka Bargerová, riaditeľka sekcie správy nehnuteľností, 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 : 2888044625

IČO : 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

**DELOIS s. r. o.**

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 137529/B

so sídlom: Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava

zastúpená: Ing. Vladimír Chalupka, konateľ

Ing. Martin Galo, RSc., konateľ

IČO: 52 357 121

(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 pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 20223 – vinica vo výmere 246 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 4971, parc. č. 20227/3 – vinica vo výmere 326 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 5620 a pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 2968/17 – ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 2513, parc. č. 643/2 – záhrady vo výmere 168 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1.

2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti pozemkov registra „E“ parc. č. 20223 vo výmere cca 110 m<sup>2</sup> a parc. č. 20227/3 vo výmere cca 120 m<sup>2</sup>, k. ú. Karlova Ves vyznačený rozsah vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovým vozidlom a práva stavby vjazdu. V súlade s touto snímkou zasahuje vecné bremeno do uvedených pozemkov v k. ú. Karlova Ves vo výmere spolu cca 230 m<sup>2</sup>. Snímka z mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Karlova Ves, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 645/4 – záhrada o výmere 38 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/35 – trvalý trávny porast o výmere 2316 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 2367, parc. č. 2968/26 – vinica o výmere 1776 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 5560, parc. č. 2968/30 – vinica o výmere 1907 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/149 – vinica o výmere 213 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/150 – vinica o výmere 281 m<sup>2</sup>, parc. č. 2979/3 – ostatná plocha o výmere 331 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1001, parc. č. 2968/13 – záhrada o výmere 1384 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/14 – záhrada o výmere 1000 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/15 – záhrada o výmere 1055 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/18 – záhrada o výmere 343 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/19 – záhrada o výmere 1277 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/20 – záhrada o výmere 1277 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/21 – záhrada o výmere 80 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/22 – ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/23 – záhrada o výmere 718 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/24 – záhrada o výmere 1290 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/25 – záhrada o výmere 608 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/29 – trvalý trávny porast o výmere 2610 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/32 –

záhrada o výmere 2000 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/34 – vinica o výmere 1858 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/44 – záhrada o výmere 1000 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/45 – záhrada o výmere 316 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/146 – záhrada o výmere 150 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/147 – záhrada o výmere 287 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/148 – vinica o výmere 256 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/151 – trvalý trávny porast o výmere 642 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1409.

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka projektu „NOVÉ GRUNTY“, 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.

5. K plánovanej výstavbe bytových domov pod názvom „NOVÉ GRUNTY“ bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy so stavbou zo dňa 18.09.2024, MAG OUIIC 55203/2024-525370/Pet.

## 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 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe „NOVÉ GRUNTY“ 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. 2030 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 pozemkoch 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 14. 11. 2024, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 09. 12. 2024, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 14. 08. 2024, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 27. 05. 2025, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 21. 05. 2025, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 13. 12. 2024, stanoviskom sekcie informatiky, dát a inovácií zo dňa 22. 11. 2024, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 26. 05. 2025, stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 21. 05. 2025. 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 nehnuteľnostiach, k. ú. Karlova Ves – pozemkoch registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2968/17 – ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 2513, parc. č. 643/2 – záhrady vo výmere 168 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 a častiach pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností parc. č. 20223 – vinica vo výmere cca. 110 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 4971, parc. č. 20227/3 – vinica vo výmere cca. 120 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 5620, ktorá bude upresnená neskôr vyhotoveným geometrickým plánom, 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 prechod peši a stavbu chodníka vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2968/17 – ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 2513, parc. č. 643/2 – záhrady vo výmere 168 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1, k. ú. Karlova Ves a strpieť stavbu vjazdu a chodníka vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena a prechod a prejazd motorovými vozidlami na pozemkoch registra „E“ KN parc. č. 20223 – vinica vo výmere cca 110 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 4971, parc. č. 20227/3 – vinica vo výmere cca 120 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 5620, k. ú. Karlova Ves.

4. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k nehnuteľnostiam v k. ú. Karlova Ves vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena, a to pozemkom registra „C“ KN parc.

č. 645/4 – záhrada o výmere 38 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/35 – trvalý trávny porast o výmere 2316 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 2367, parc. č. 2968/26 – vinica o výmere 1776 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 5560, parc. č. 2968/30 – vinica o výmere 1907 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/149 – vinica o výmere 213 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/150 – vinica o výmere 281 m<sup>2</sup>, parc. č. 2979/3 – ostatná plocha o výmere 331 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1001, parc. č. 2968/13 – záhrada o výmere 1384 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/14 – záhrada o výmere 1000 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/15 – záhrada o výmere 1055 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/18 – záhrada o výmere 343 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/19 – záhrada o výmere 1277 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/20 – záhrada o výmere 1277 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/21 – záhrada o výmere 80 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/22 – ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/23 – záhrada o výmere 718 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/24 – záhrada o výmere 1290 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/25 – záhrada o výmere 608 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/29 – trvalý trávny porast o výmere 2610 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/32 – záhrada o výmere 2000 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/34 – vinica o výmere 1858 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/44 – záhrada o výmere 1000 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/45 – záhrada o výmere 316 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/146 – záhrada o výmere 150 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/147 – záhrada o výmere 287 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/148 – vinica o výmere 256 m<sup>2</sup>, parc. č. 2968/151 – trvalý trávny porast o výmere 642 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1409, 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 jednorazovú odplatu, ktorej výška bude určená na základe interného predpisu hlavného mesta SR 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.

7. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien (ďalej len „smernica“) predstavujúcu 339 m<sup>2</sup> x 36,00 Eur, t.j. sumu celkom 14 724,00 Eur (slovom štrnásťtisíc sedemstodvadsaťštyri 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. 2888044625. 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 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 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. 6 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúceму 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 budúci oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúceму 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 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 viaznúť 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 nezbučuje 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.

15. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje vybudovať chodník na pozemkoch parc. č. 2968/17 a parc. č. 643/2, k. ú. Karlova Ves tak, aby nedošlo k porušeniu práv vlastníkov priľahlých pozemkov, na ktorých sú vybudované rodinné domy.

16. Zriadenie vecného bremena v k. ú. Karlova Ves spočívajúceho v práve stavby chodníka a vjazdu v prospech každodobého vlastníka týchto stavieb na časti pozemkov registra „E“ KN parc. č. 20223 – vinica vo výmere cca 110 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 4971, parc. č. 20227/3 – vinica vo výmere cca 120 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 5620 a na pozemkoch registra „C“ katastra nehnuteľnosti parc. č. 2968/17 – ostatné plochy vo výmere 11 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 2513, parc. č. 643/2 – záhrady vo výmere 168 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na rokovaní konanom dňa 19. 06. 2025 uznesením č. 952/2025.

#### 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  
DELOIS s. r. o., Štefanovičova 4, 811 04 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. 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 29. 10. 2025

V Bratislave, dňa .....

Budúci povinný z vecného bremena:  
Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. Janka Bergerová  
riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

V Bratislave, dňa 10. 10. 2025

V Bratislave, dňa .....

Budúci oprávnený z vecného bremena:  
DELOIS s. r. o.

Ing. Vladimír Chalupka  
konateľ

Ing. Martin Galo, RSc.  
konateľ



