

**Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 28 88 0478 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: 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 : 2888047825

IČO : 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

A

IGREX s.r.o.

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo:
49521/B

Vajnorská 137, 831 04 Bratislava

zastúpená : Ing. Peter Kostelničák, konateľ a Milan Sečánsky, konateľ

IČO : 43881785

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Vinohrady, a to pozemkov registra „E“ KN parc. č. 6506 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 502 m², parc. č. 21675 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 65 m², zapísaných na LV č. 6747 a pozemku registra „C“ KN parc. č. 21676/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 630 m², zapísaného na LV č. 3495.

2. Na snímke z katastrálnej mapy bolo na častiach pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Vinohrady, registra „E“ KN parc. č. 6506 v rozsahu 60 m² a parc. č. 21675 v rozsahu 2 m² vyznačené vecného bremena práva stavby vybudovania a trvalého umiestnenia objektu SO 07 – Príjazd k existujúcim garážam a na časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21676/2 v rozsahu 50 m² vyznačené vecného bremena práva stavby vybudovania a trvalého umiestnenia objektu SO 08 Vjazd do podzemných garáží od ulice Na Pažiti a rozšírenie ulice. V súlade s týmito snímkami zasahuje vecné bremeno do uvedených pozemkov v k. ú. Vinohrady spolu vo výmere 112 m², a to v približných záberoch uvedených v čl. III ods. 3. Snímky z mapy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN v k. ú. Vinohrady, parc. č. 6506/71, parc. č. 6506/72, parc. č. 6506/73, parc. č. 6506/74.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena je stavebníkom stavby „Bytový dom pod Strážami“ (ďalej ako „stavba“). Súčasťou stavby bude dopravné napojenie na miestne cesty III. triedy Pod strážami – SO 07 a Na Pažiti – SO 08. Na predmetnú stavbu bolo Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto dňa 28.06.2021 vydané územné rozhodnutie o umiestnení

stavby č. 8031/2017/UKSP/VIDM a 1477/2021, 5791/2020/UKSP/POBA-17 a územné rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2022/31481/KIZ zo dňa 04. 04. 2022, právoplatné dňa 20. 04. 2022.

5. 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 stavby pre stavebné objekty SO 07 – Príjazd k existujúcim garážam SO 08 Vjazd do podzemných garáží od ulice Na Pažiti a rozšírenie ulice, pre účely napojenia na miestne cesty III. triedy Pod strážami a Na Pažiti.

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 150 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom SO 07 – Príjazd k existujúcim garážam a SO 08 Vjazd do podzemných garáží od ulice Na Pažiti a rozšírenie ulice, stavby „Bytový dom Pod Strážami“ a vypracovaní geometrického plánu v tejto lehote uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2029 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. Zriadenie vecného bremena bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 954/2025 zo dňa 19.06.2025, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy, označenú ako P – 1.

3. Geometrický plán sám a na vlastné náklady zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena, pričom tento geometrický plán nesmie presiahnuť rozsah vecného bremena podľa Čl. I ods. 2. tejto zmluvy, schváleného uznesením č. 954/2025 zo dňa 19.06.2025.

4. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na častiach pozemkov uvedených v Čl. I ods. 2 tejto zmluvy v rozsahu vyznačenom v priložených snímkach z katastrálnej mapy, a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania 18.06.2025, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 26.05.2025, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 23.06.2025, stanoviskom oddelenia informatiky, dát a inovácií zo dňa 22.02.2024, stanoviskom oddelenia správy a údržby ciest zo dňa 29.05.2025 a stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 26.05.2025. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

5. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na častiach pozemkov, k. ú. Vinohrady – časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 6506 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 502 m², parc. č. 21675 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 65 m², zapísaných na LV č. 6747, podľa snímky z katastrálnej mapy označenej ako P - 2 s náčrtom rozsahu vecného bremena, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strieť vybudovanie stavebného objektu SO 07 – Príjazd k existujúcim garážam. Rozsah zaťaženia pozemku parc. č. 6506 predstavuje 60 m² a rozsah zaťaženia pozemku parc. č. 21675 predstavuje 2 m².

6. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na časti pozemku, k. ú. Vinohrady – časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21676/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 630 m², LV č. 3495, podľa snímky z katastrálnej mapy označenej ako P - 2

s náčrtom rozsahu vecného bremena, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť vybudovanie stavebného objektu SO 08 Vjazd do podzemných garáží od ulice Na Pažiti a rozšírenie ulice. Rozsah zaťaženia pozemku parc. č. 21676/2 predstavuje 50 m².

7. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k nehnuteľnostiam vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena, a to pozemku registra „C“ parc. č. 6506/71 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 109 m², parc. č. 6506/72 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 69 m², parc. č. 6506/73 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 924 m², parc. č. 6506/74 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m², v k. ú. Vinohrady, teda bude pôsobiť **in rem**.

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

9. 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. Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku bude znášať oprávnený z vecného bremena.

10. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, vypočítanú na základe Smernice S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien (ďalej len „smernica“) predstavujúcu 112 m² x 60,00 Eur, t.j. sumu celkom **6 720,00 Eur** (slovom šesťtisícšesťstodvadsať 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. 2888047825**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou.

11. 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 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.

12. 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.

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

14. 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.

15. 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.

16. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje urobiť všetky kroky za účelom zistenia vlastníka stavby oporného múru situovaného na časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 21676/2, k. ú. Vinohrady a v súlade s platnými právnymi predpismi zrealizovať preložku stavby oporného múru smerom od komunikácie Na pažití až za hranicu pozemku registra „C“ KN parc. č. 6506/73 k. ú. Vinohrady vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena, a to najneskôr do kolaudácie stavby „Bytový dom Pod Strážami“.

17. 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

IGREX s.r.o, Vajnorská 137, 831 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. VI

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. 2029 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. VII 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.

8. Prílohy P – 1 a P – 2 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa 06. 10. 2025

V Bratislave, dňa 30. 09. 2025

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

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

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Ing. Peter Kostelničák
konateľ

Ing. Milan Sečanský,
konateľ



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Oddelenie činnosti MsR a MsZ

P-1
Primaciálne nám. 1
P.O.Box 192
814 99 Bratislava

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OČM/2025

Vybavuje / Linka

V Bratislave
07. 07. 2025

VEC:

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 954/2025 zo dňa 19. 06. 2025, prijatého k bodu Návrh na zriadenie vecného bremena na časti pozemkov v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 6506, parc. č. 21675 a parc. č. 21676/2, ulice Pod Strážami a Na pažití, v prospech spoločnosti IGREX s. r. o., so sídlom v Bratislave

Uznesenie č. 954/2025

zo dňa 19. 06. 2025

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa článku 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky zriadenie vecného bremena na častiach pozemkov v k. ú. Vinohrady, registra „E“ KN, parc. č. 6506 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 60 m², LV č. 6747 a parc. č. 21675 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 m², LV č. 6747, spočívajúceho v práve vybudovania a trvalého umiestnenia stavby, SO 07 – Príjazd k existujúcim garážam, a registra „C“ KN, parc. č. 21676/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 50 m², LV č. 3495, spočívajúceho v práve vybudovania a trvalého umiestnenia stavby, SO 08 – Vjazd do podzemných garáží od ulice Na Pažití a rozšírenie ulice, a to na dobu neurčitú, v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra „C“ KN, parc. č. 6506/71 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 109 m², parc. č. 6506/73 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 924 m², parc. č. 6506/74 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 m², LV č. 5993, v súčasnosti v prospech spoločnosti IGREX s. r. o., so sídlom Vajnorská 137, Bratislava, IČO 43881785, za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena v sume 6 720,00 eur,

s podmienkami:

TELEFÓN

EMAIL

zastupitelstvo@bratislava.sk

IČO

00 603 481

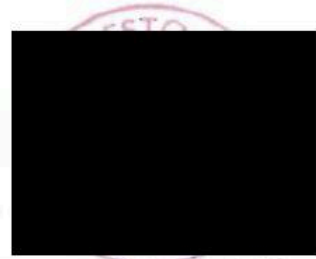
ONLINE

www.bratislava.sk

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude budúcim oprávneným z vecného bremena podpísaná do 150 dní odo dňa schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nebude budúcim oprávneným z vecného bremena v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Oprávnený z vecného bremena uhradí celú predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena naraz do 30 dní od podpísania zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena obidvoma zmluvnými stranami.

Za správnosť odpisu uznesenia:



vedúci oddelenia

**pozemky reg."E" parc.č. 6506 a parc.č. 21675
a reg."C" parc.č. 21676/2 v k.ú. Vinohrady**

