

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 28 88 0604 26 00/0099

uzatvorená podľa § 50a a nasl. v spojení s § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj „**zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

Banka: Československá obchodná banka, a. s.

Číslo účtu: (IBAN) SK58 7500 0000 0000 2582 8453

BIC-SWIFT: CEKOSKBX

Variabilný symbol: 2888060426

Názov príjemcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

zastúpené : Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom mesta,

osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy

(ďalej aj „**budúci povinný z vecného bremena**“)

a

Ing. Miroslav Šoltés, rod. [REDACTED]

dátum nar.: [REDACTED]

rod. č.: [REDACTED]

bytom: Vinné 270, 072 31 Vinné

št. občianstvo: [REDACTED]

a

Mgr. Adriána Šoltés, MBA, rod. [REDACTED]

dátum nar.: [REDACTED]

rod. č.: [REDACTED]

bytom: Zuzany Chalupovej 14/B, 851 07 Bratislava

št. občianstvo: [REDACTED]

(ďalej aj „**budúci oprávnení z vecného bremena**“)

(ďalej budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena spolu aj „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivo aj „**zmluvná strana**“)

ČI. I

Úvodné ustanovenia

1. Hlavné mesto SR Bratislava je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN, k. ú. Čunovo, parc. č. 83/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 6 441 m², zapísaného na LV č. 2 (ďalej len „**budúci zaťažený pozemok**“).
2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 83/1, k. ú. Čunovo, vyznačený rozsah vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom. V súlade s touto snímku zasahuje vecné bremeno do uvedeného pozemku v k. ú. Čunovo vo výmere cca 22 m². Snímka z mapy s vyznačeným rozsahom vecného bremena je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Budúci oprávnení z vecného bremena sú [REDACTED] spoluvlastníkmi pozemkov registra „C“ KN parc. č. [REDACTED] – [REDACTED] vo výmere [REDACTED] m², parc. č. [REDACTED] – [REDACTED] vo výmere [REDACTED] m², parc. č. [REDACTED] – [REDACTED] vo výmere [REDACTED] m², zapísaných na LV č. [REDACTED] k. ú. [REDACTED] (ďalej len „**budúce oprávnené pozemky**“).

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka stavby s názvom „Novostavba rodinného domu Soltes“, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena spočívajúcej v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom v projektovej dokumentácii ako prílohy Rozhodnutia č. 958-817/2025-BJ-100 zo dňa 24.07.2025 a Záväzného stanoviska mestskej časti Bratislava-Čunovo č. 991-837/2024-Ba-97-ZST zo dňa 11.10.2024, ktorý sa nachádza na budúcom zaťaženom pozemku a preukázania iného vzťahu k budúcemu zaťaženému pozemku zriadením vyššie uvedeného vecného bremena.
5. Budúci oprávnení z vecného bremena majú záujem v budúcnosti uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena, spočívajúcu v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom na snímke z mapy (príloha č. 1) na základe ktorých bude následne vypracovaný porealizačný geometrický plán znázorňujúci skutočný rozsah zriaďovaného vecného bremena.
6. S prihliadnutím na skutočnosti uvedené v tomto článku sa zmluvné strany na základe predchádzajúcich rokovaní a predloženej žiadosti budúcich oprávnených z vecného bremena vzájomne dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

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 bezprostredne po vypracovaní porealizačného geometrického plánu na spresnenie rozsahu zriaďovaného 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 v bezpodielovom spoluvlastníctve budúcich oprávnených z vecného bremena.
2. Budúci oprávnení z vecného bremena boli oboznámení so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom na snímke z mapy (príloha č. 1) a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 27.11.2025, stanoviskom oddelenia environmentálnej a technickej infraštruktúry zo dňa 10.12.2025, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 05.08.2025 (aktualizované dňa 03.08.2026), stanoviskom oddelenia pešej a cyklickej dopravy zo dňa 19.08.2025 (aktualizované dňa 17.08.2026), stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 20.08.2025, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 01.08.2025 (aktualizované dňa 31.07.2026), stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 14.08.2025 (aktualizované dňa 17.08.2026), stanoviskom sekcie životného prostredia, oddelenia životného prostredia zo dňa 27.08.2025, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 04.02.2026, stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 05.08.2025 (aktualizované dňa 31.07.2026) a stanoviskom oddelenia miestnych daní a poplatkov zo dňa 21.08.2025 (aktualizované dňa 14.08.2026). Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
3. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k budúcim oprávneným pozemkom, teda bude pôsobiť **in rem**.
4. Budúca zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú s tým, že výmera časti budúceho pozemku zaťaženého vecným bremenom bude určená v Zmluve o zriadení vecného bremena podľa predloženého porealizačného geometrického plánu podľa Čl. I ods. 5 tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej konečná výška ako riadnej odplaty bude 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 22 m² x 16,50 Eur, t.j. **sumu celkom 363,00 Eur** (slovom: Tristošesťdesiattri Eur), sa budúci oprávnení 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. **2888060426**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej znaleckým posudkom.
7. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou podľa tejto zmluvy a riadnou odplatou za zriadenie vecného bremena určenou znaleckým posudkom bol
 - rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 6 tejto zmluvy - vzniknutý rozdiel nebude budúcu 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 budúcu 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 práva zodpovedajúce vecnému bremenu do katastra nehnuteľností budú znášať budúci oprávnení z vecného bremena.
10. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na predmetnej nehnuteľnosti podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po splnení povinností zmluvných strán, najmä úhrady 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 budúcimi oprávnenými z vecného bremena bude spôsobovať budúcu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
 - b) predmet tejto zmluvy bude budúcu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.
12. Budúci oprávnení z vecného bremena sa zaväzujú zabezpečiť čistotu a poriadok na nehnuteľnosti dotknutej vecným bremenom, budúci oprávnení z vecného bremena sú ďalej povinní znášať všetky náklady na zachovanie a údržbu časti pozemku, na ktorom viazne vecné bremeno zriadené touto zmluvou a sú povinní ponechať ho prístupný a priechodný. Za nesplnenie povinností podľa tohto bodu zo strany budúcich oprávnených z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať opakovane zmluvnú pokutu vo výške 50,00 Eur za každý, aj začatý deň nesplnenia povinností. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnení z vecného bremena nezabavuje povinnosti uhradiť budúcu povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.
13. Budúci oprávnení z vecného bremena sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznamovať budúcu 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 adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
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:
 - a) uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku III tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
 - c) odstúpením od zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 6,
 - d) 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 druhej zmluvnej strany a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

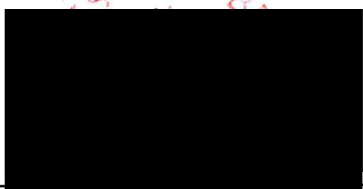
1. Budúci oprávnený z vecného bremena ako dotknutá osoba berie na vedomie, že hlavné mesto SR Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Prenos do tretích krajín sa neuskutočňuje. Automatizované rozhodovanie vrátane profilovania sa nevykonáva. Osobné údaje sa uchovávali po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie

osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke hlavného mesta SR Bratislava <https://bratislava.sk/sk/ochrana-osobnych-udajov> alebo osobne na pracovisku prvého kontaktu hlavného mesta SR Bratislava. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

2. 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.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou explicitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
Príloha č. 1 – Snímky z mapy
9. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v siedmich (7) 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, dva (2) rovnopisy zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Päť (5) rovnopisov ostane budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa 19-08-2026

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava



Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

V Bratislave, dňa 19.8.2026

Budúci oprávnený z vecného bremena:



Ing. Miroslav Šoltés



Mgr. Adriána Šoltés, MBA



