Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 28 88 0926 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:	2888092626
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

SMART INVESTMENT s.r.o.

Sídlo:	Smolenická 3045/4, Bratislava 851 05
IČO:	56255039
DIČ:	2122257841
Banka:	Tatra banka, a.s.
Číslo účtu:	(IBAN) SK6511000000002940171669
zastúpené :	Ján Mihočko, konateľ

(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**")

Čl. I
Úvodné ustanovenia

1. Hlavné mesto SR Bratislava je výlučným vlastníkom pozemku registra „C" KN, k. ú. Rusovce, parc. č. 1120/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 564 m², zapísaného na LV č. 2896 (ďalej len „**budúci zaťažený pozemok**").

2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na časti pozemku registra „C" KN parc . č. 1120/7, k. ú. Rusovce, vyznačený rozsah vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom. V súlade s touto snímkou zasahuje vecné bremeno do uvedených pozemkov v k. ú. Rusovce vo výmere cca 20 m². Snímka z mapy s vyznačeným rozsahom vecného bremena je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemku registra „C" KN parc. č. 1120/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 681 m², zapísaný na LV č. 2295, k. ú. Rusovce (ďalej len „**budúce oprávnené pozemky**").

4. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena ako stavebníka stavby s názvom „Rodinný dom AS", 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. MÚ/R-43/2026/Mi zo dňa 09.01.2026 a Záväzného stanoviska mestskej časti Bratislava-Rusovce k stavebnému zámeru, jednoduchej stavby č. MÚ/R – 3731/2025/AR zo dňa 03.11.2025, ktorý sa nachádza na budúcom zaťaženom pozemku a preukázania iného vzťahu k budúcemu zaťaženému pozemku zriadením vyššie uvedeného vecného bremena.

5. Budúci oprávnený z vecného bremena má 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 vo výlučnom vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena.

2. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na budúcom zaťaženého pozemku v rozsahu vyznačenom na snímke z mapy (príloha č. 1) a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 14.05.2026, stanoviskom oddelenia environmentálnej a technickej infraštruktúry zo dňa 23.04.2026, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 03.08.2026, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 04.05.2026, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 25.08.2026, stanoviskom sekcie digitalizácie zo dňa 16.06.2026, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 11.05.2026, stanoviskom sekcie životného prostredia, oddelenia životného prostredia zo dňa 27.05.2026, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 26.05.2026, stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 29.07.2026 a stanoviskom oddelenia miestnych daní a poplatkov zo dňa 24.05.2026. 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 budúcemu oprávnenému pozemku, 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 v súlade s internými predpismi budúceho povinného z vecného bremena.

6. 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 m²

x 22,00 Eur, t.j. **sumu celkom 440,00 Eur** (slovom: Štyristoštyridsať 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 **SK5875000000000025828453**, variabilný symbol č. **2888092626**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena.

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 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. 6 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcemu 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 zodpovedajúcemu vecnému bremenu do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený 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 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.

12. 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 opakovane 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.

13. 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 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. 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:
   Príloha č. 1 – Snímky z mapy

8. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v piatich (5) 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, jeden (1) rovnopis zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Štyri (4) rovnopisov ostane budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa 23 -11- 2026

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

[redacted]

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

V Bratislave, dňa 18.-11-.2026.....

Budúci oprávnený z vecného bremena:

[redacted]

Ján Mihočko, konateľ
SMART INVESTMENT s.r.o.

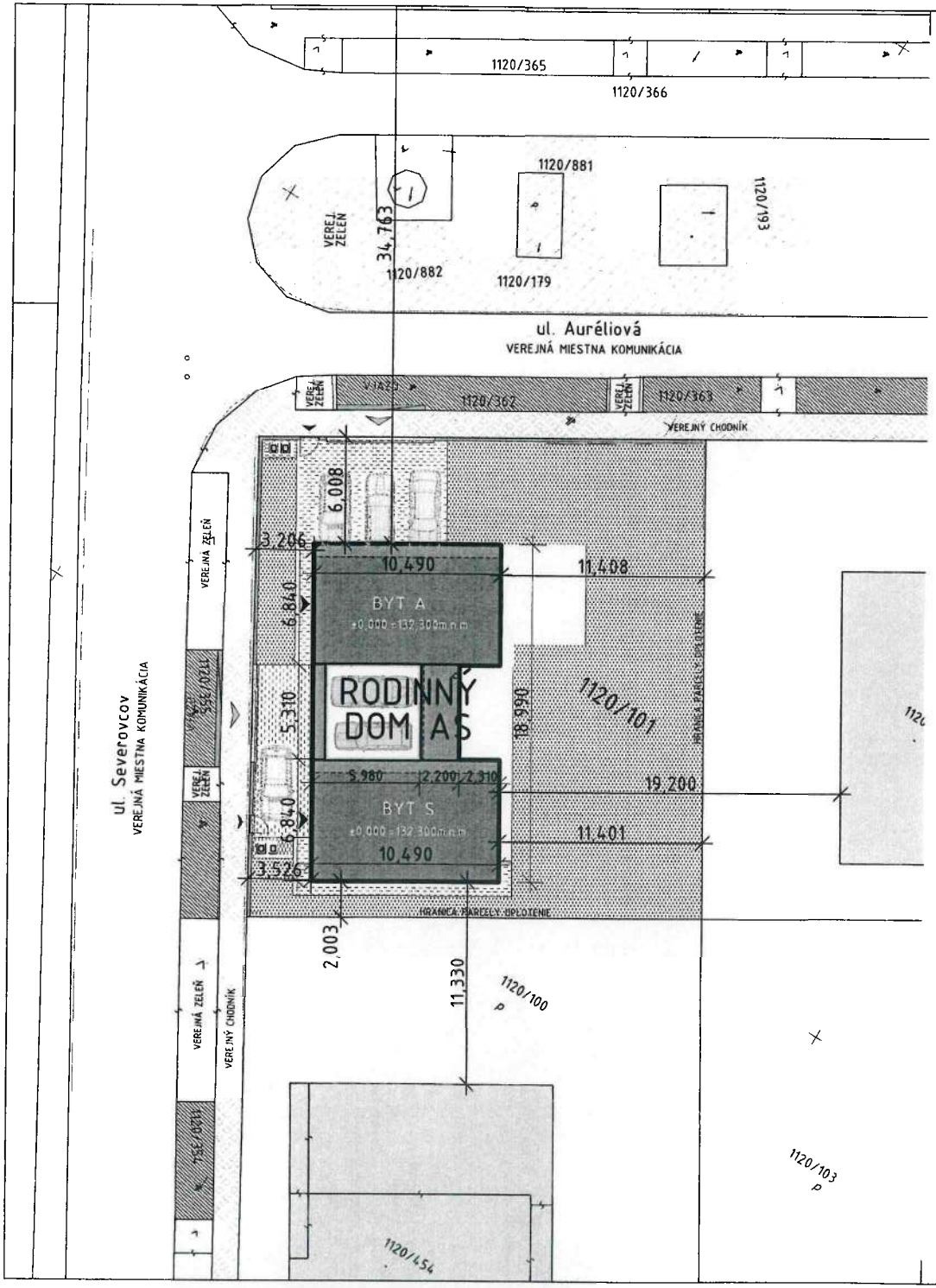
PRÍLOHY v orig. zaslané emailom dňa 23.2.2026

SITUÁCIA UMIESTNENIA STAVBY



NÁZOV STAVBY	RODINNÝ DOM AS
MIESTO STAVBY	p.č.1120/101 k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce
STAVEBNÍK	SMART INVESTMENT s.r.o. Smolenická 3045/4 Bratislava 851 05
ZODP.PROJEKTANT	Ing.arch. [redacted] autorizovaný architekt SKA
AUTOR NÁVRHU	Ing.arch. [redacted]
STUPEŇ ČASŤ	PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE ARCH. RIEŠENIE
OBJEKT	SO.01. RODINNÝ DOM
OBSAH VÝKRESU	NAVRHOVANÝ STAV
FORMÁT	1 x A4
DÁTUM	03 / 2025
MIERKA	1:500
ČÍSLO VÝKR.	1.04

S



RODINNÝ DOM AS

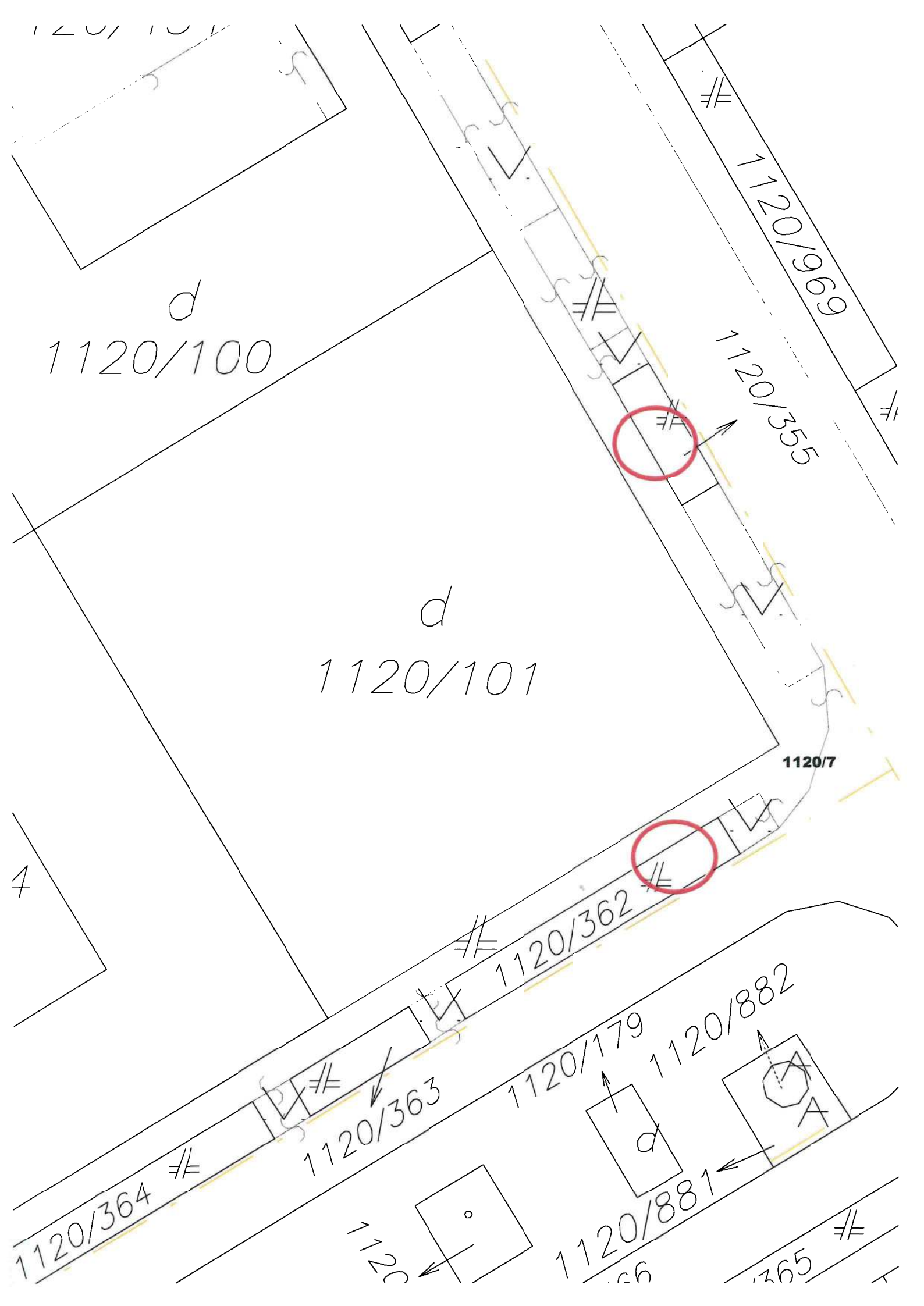
ČÍSL. PARCELY : 1120/101	
VÝMERA RIEŠENEJ PARCELY :	681 m2
ZASTAVANÁ PLOCHA ROD. DOMU :	156 m2
index zastavanosti : 0.229	(reg.max.0,23)
PODLAŽNOSŤ STAVBY :	2 N.P.
ZASTAVANÁ PLOCHA 1.N.P. :	128.5 m2
ZASTAVANÁ PLOCHA 2.N.P. :	143.5 m2
CELK. HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA :	272 m2
index podlažnej plochy : 0.399	(reg.max.0,4)
PLOCHA ZELENE :	342 m2
index zelených plôch : 0.502	(reg.min.0,4)
SPEVNENÉ PLOCHY :	210.5 m2
POČET BYTOVÝCH JEDNOTIEK :	2ks
BYT A (4 izbový byt pre 3-4 osoby)	
PLOCHA OBYTNÝCH MIESTNOSTÍ :	74.24 m2
PLOCHA PRÍSLUŠENSTVA BYTU :	27.57 m2
CELK. PODLAH. PLOCHA BYTU :	101.81 m2
BYT S (4 izbový byt pre 3-4 osoby)	
PLOCHA OBYTNÝCH MIESTNOSTÍ :	74.24 m2
PLOCHA PRÍSLUŠENSTVA BYTU :	27.57 m2
CELK. PODLAH. PLOCHA BYTU :	101.81 m2
CELK. PODLAH. PLOCHA ROD.DOMU :	203.62 m2
CELK. POČET OBYVATEĽOV R.D.	6-8 ks
CELK. POČET PARKOVACÍCH STÁTÍ	5 ks

[redacted]

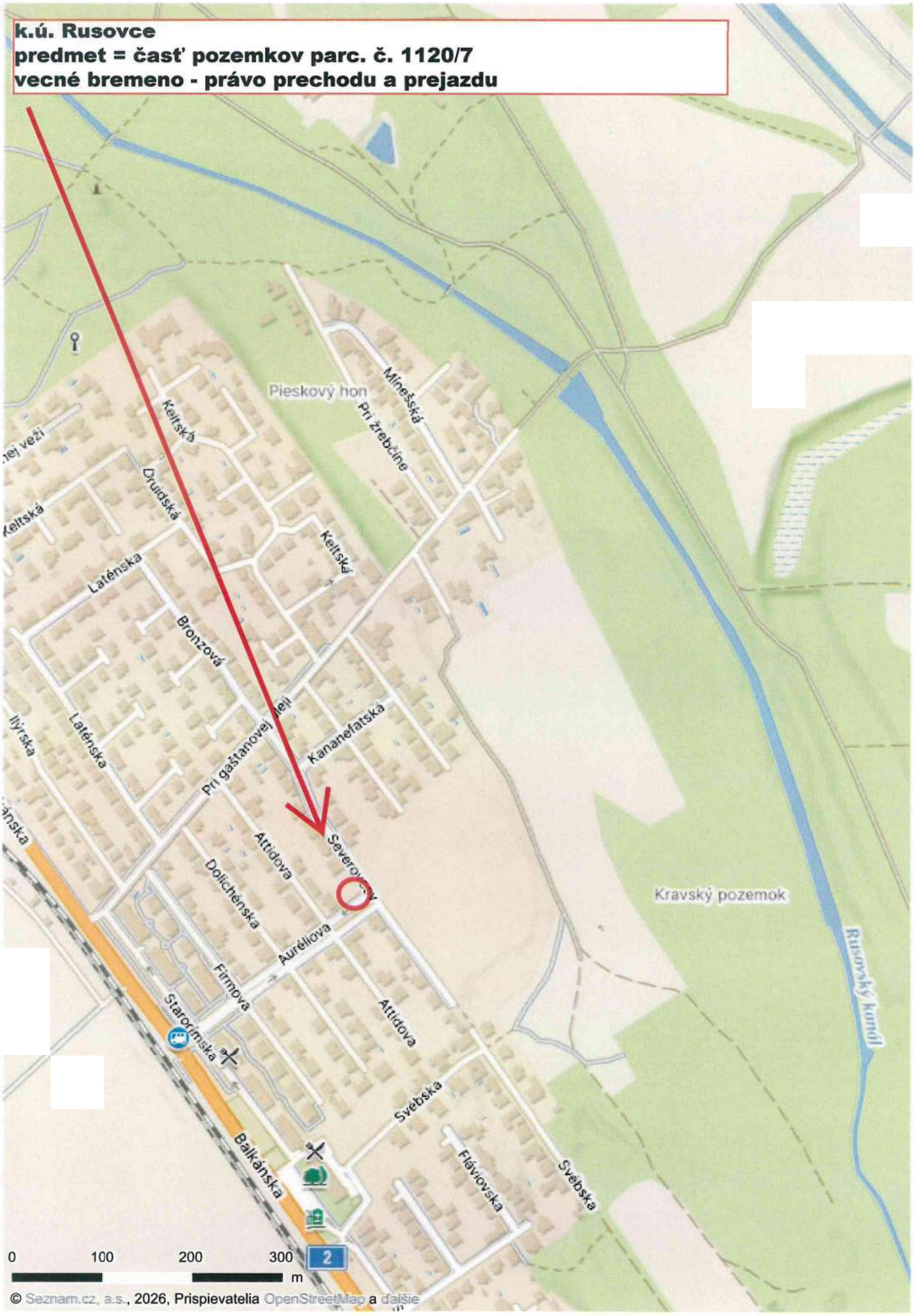
LEGENDA

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- UMIESTNENIE OBJEKTU RODINNÉHO DOMU
- VSTUP / VJAZD / VCHOD
- SPEVNENÉ PLOCHY - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- EXTERIÉROVÁ TERASA
- SMETNÍK - PRIESTOR PRE NÁDOBY NA KOMUN.ODPAD
- OPLOTENIE + BRÁNIČKA
- PLOCHY ZELENE ZÁHRAD

NÁZOV STAVBY	RODINNÝ DOM AS		
MIESTO STAVBY	p.č.1120/101 k.ú. Rusovce, obec Bratislava-Rusovce		
STAVEBNÍK	SMART INVESTMENT s.r.o. Smolenická 3045/4 Bratislava 851 05		
ZODP.PROJEKTANT	Ing.arch. [redacted] autorizovaný architekt SKA		
AUTOR NÁVRHU	Ing.arch. [redacted]	FORMÁT	2 x A4
STUPEŇ ČASŤ	PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE ARCH. RIEŠENIE	DÁTUM	03 / 2025
OBJEKT	SO.01.RODINNÝ DOM	MIERKA	1:250
OBSAH VÝKRESU	SITUÁCIA OSADENIA STAVBY	ČÍSLO VÝKR.	1.05


d
1120/100
d
1120/101
1120/969
1120/355
1120/7
1120/362
1120/882
1120/179
1120/363
1120/364
d
1120/881


d
1120/100
d
1120/101
1120/969
1120/355
1120/362
1120/364
1120/881
d


k.ú. Rusovce
predmet = časť pozemkov parc. č. 1120/7
vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu
Pieskový hon
Mínešská
Pri žrebčíne
Keltská
Druidská
Keltská
Laténska
Bronzová
Laténska
Ilýrska
Pri gaštanovej aleji
Kananefatská
Attidova
Severovcov
Dolichénska
Auréliova
Firmova
Starorímska
Attidova
Svébska
Balkánska
Flávlovska
Svébska
Kravský pozemok
Rusovský kanál
0
100
200
300
m
2
© Seznam.cz, a.s., 2026, Prispievatelia OpenStreetMap a ďalšie