

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č.

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch Matúš Vallo, primátor
osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Klaudia Lušpaiová na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.
Číslo účtu: IBAN SK587500000000025828453
BIC-SWIFT CEKOSKBX
Variabilný symbol:
IČO: 00603481

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

a

FRS 82 s. r. o.

Sídlo: Popradská 34, 821 07 Bratislava
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 176158/B
Zastúpená: Ing. Zuzana Kanalová, MBA, konateľ
Dávid Sebök, konateľ
Peňažný ústav:
Číslo účtu:
Variabilný symbol:
IČO: 56 010 834
DIČ: 2122177618

(ďalej aj „**budúci oprávnený 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 vlastníkom pozemku registra „E“ KN, k. ú. Staré Mesto, 21229/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18940 m², zapísaného na LV č. 10668 (ďalej len „**budúci zaťažený pozemok**“).
2. Geometrickým plánom č. 213/2025 zo dňa 26.09.2025, vyhotoveným p. Ing. Františkom Megom, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor pod č. G1-1885/25 dňa 08.10.2025 (ďalej aj ako „**geometrický plán č. 213/2025**“) bolo na budúcom zaťaženom pozemku vyznačené zriadenie vecného bremena „in rem“ spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť výstavbu a údržbu stavby oporného múru v rozsahu dielu č. 1 vo výmere 3 m², strpieť právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí v rozsahu dielu č. 2 vo výmere 11 m² a č. 3 vo výmere 42 m² spolu v rozsahu 56 m². Geometrický plán č. 213/2025 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 21242/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 141 m², parc. č. 21242/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 601 m², parc. č. 21242/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 83 m² a parc. č. 21648/16 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 204 m², zapísaných na LV č. 8341, k. ú. Vinohrady (ďalej len „**budúce oprávnené pozemky**“).
4. 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 spočívajúceho v povinnosti strpieť výstavbu a údržbu oporného múru, strpieť právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 213/2025 z dôvodu získania stavebného povolenia pre investičný zámer s názvom **Jaskový rad – Bytový dom**, ktorý sa nachádza na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 213/2025 a na budúcich oprávnených pozemkoch 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 výstavbu a údržbu oporného múru, strpieť právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 213/2025 na základe ktorého 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 budúceho oprávneného 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 31.12.2029 a zároveň za podmienok, že (i) 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 a (ii) stavba oporného múru bude povolená alebo bude so súhlasom príslušného stavebného úradu realizovaná na základe ohlásenia a v súlade s územnoplánovacími dokumentami a záväzným stanoviskom hlavného mesta SR Bratislavy.
2. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa 26.02.2026 schválilo **uznesením č.** zriadenie vecného bremena práva stavby spočívajúce v povinnosti strpieť výstavbu a údržbu stavby oporného múru v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025, úradne overeným dňa 08.10.2025 pod č. G1-1885/25 ako diel č. 1 vo výmere 3 m² na časti pozemku registra „E“ KN, parc. č. 21229/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18 940 m², LV č. 10668, k. ú. Staré Mesto, na dobu neurčitú, pôsobiace „in rem“ v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra „C“ KN, parc. č.

21242/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 141 m², parc. č. 21242/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 601 m², parc. č. 21242/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 83 m² a parc. č. 21648/16 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 204 m², LV č. 8341, k. ú. Vinohrady, v súčasnosti v prospech spoločnosti FRS 82 s. r. o., so sídlom Popradská 34, Bratislava, IČO 56010834. Zriadenie vecného bremena práva stavby podlieha schváleniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení jeho dodatkov.

3. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na budúcom zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 213/2025 a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 19.01.2026, stanoviskom oddelenia environmentálnej a technickej infraštruktúry zo dňa 04.12.2025, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 02.12.2025, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 08.12.2025, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 17.12.2025, stanoviskom oddelenia sieťovej infraštruktúry zo dňa 02.12.2025, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 18.12.2025, stanoviskom sekcie životného prostredia, oddelenia životného prostredia zo dňa 10.12.2025, stanoviskom ochrany ovzdušia, referátu odpadového hospodárstva, ochrany vôd, vodové hospodárstvo, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 04.12.2025, stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 03.12.2025 a stanoviskom oddelenia miestnych daní a poplatkov zo dňa 11.11.2025. Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
4. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k Budúcemu oprávnenému pozemku, teda bude pôsobiť **in rem**.
5. 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.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej konečná výška bude určená na základe interného predpisu hlavného mesta SR Bratislavy, a to Smernice S14 o oceňovaní nájomov a vecných bremien (ďalej len „**smernica S14**“). V prípade, že by v čase uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena uvedená smernica S14 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. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená na základe smernice S14 nasledovne:
 - za zriadenie vecného bremena spočívajúce v povinnosti strpieť výstavbu a údržbu stavby oporného múru na sumu 75,00 eur/m², čo v celkovej výmere 3 m² na budúcom zaťaženom pozemku predstavuje sumu **225 eur**;
 - za zriadenie vecného bremena spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami na sumu 30,00 eur/m², čo v celkovej výmere 53 m² na budúcom zaťaženom pozemku predstavuje sumu **1590 eur**, a
 - za zriadenie vecného bremena spočívajúce v povinnosti strpieť uloženie inžinierskych sietí na sumu 26,25 eur/m², čo v celkovej výmere 53 m² na budúcom zaťaženom pozemku predstavuje sumu **1391,25 eur**,

čo spolu tvorí sumu **3206,25 eur**.

8. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, stanovenú podľa predchádzajúceho bodu celkom **3 206,25 eur** (slovom tritisícdivestošesť eur a dvadsaťpäť centov), 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**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy konečnej riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej smernicou S14.
9. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou podľa tejto zmluvy 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. 8 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. 8 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený, a to v lehote 15 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.
10. 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.
11. Správne poplatky za vklad práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
12. 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.
13. 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:
- výkon vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
 - predmet tejto zmluvy bude budúcemu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.
14. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje:

dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia, najmä zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, pri realizácii a užívaní udržiavať pozemky a ich bezprostredné okolie v čistote.

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 povinností. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezbavuje povinností uhradiť budúcemu

povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

15. 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 v sume 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:
 - 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. 8.
 - písomným odstúpením od tejto zmluvy budúcim povinným z vecného bremena, ak do 31.01.2029 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). 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 1: geometrický plán č. 213/2025
9. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v šiestich (8) 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) rovnopis zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Šesť (6) rovnopisov ostane budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

V Bratislave, dňa

Budúci oprávnený z vecného bremena:
FRS 82 s. r. o.

Ing. Zuzana Kanalová, MBA
konateľ

Dávid Sebök
konateľ