

Materiál na rokovanie orgánu:
Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta
ktoré sa koná dňa: 09.02.2026

**Návrh na zriadenie vecného bremena na časti pozemku v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Pražská ul., parc.
č. 21229/101, v prospech spoločnosti FRS 82 s. r. o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová, riaditeľka sekcie správy
nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Snímky z mapy 4x
5. LV 2x
6. GP č. 213/2025
7. Návrh zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

Spracovateľ:

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov
Mgr. Laura Vargová
oddelenie majetkových vzťahov
Miloš Štefáňik
oddelenie geodetických činností

NÁVRH UZNESENIA

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prijať uznesenie v znení:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa článku 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky 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, za predbežnú odplatu v sume 225,00 eur,

s podmienkami:

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 oprávneným z vecného bremena v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Budúci 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.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zriadenie vecného bremena na časti pozemku v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Pražská ul., parc. č. 21229/101, v prospech spoločnosti FRS 82 s. r. o.

ŽIADATEĽ: FRS 82 s. r. o.
Popradská 34
821 06 Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

k. ú. Staré Mesto

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m ²	pozn.
21229/101	zastavaná plocha a nádvorie	3	GP č. 213/2025 *
spolu vo výmere		3 m ²	

**pozemok registra „E“ KN parc. č. 21229/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18940 m², LV č. 10668, je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy; rozsah vecného bremena je vyznačený podľa Geometrického plánu č. 213/2025, úradne overeným dňa 08.10.2025 pod č. G1-1885/25 ako diel č. 1 vo výmere 3 m².*

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zriadenia vecného bremena je časť pozemku uvedeného v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ požiadal o zriadenie vecného bremena „in rem“ spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku reg. „E“ KN parc. č. 21229/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18940 m², LV č. 10668, k. ú. Staré Mesto, ktorým je hlavné mesto SR Bratislavy (ďalej len „**pozemok**“) strpieť uskutočnenie a údržby stavby oporného múru v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025, úradne overeným dňa 08.10.2025 pod č. G1-1885/25 (ďalej len „**GP č. 213/2025**“) ako diel č. 1 vo výmere 3 m².

Zároveň žiadateľ požiadal o zriadenie vecného bremena „in rem“ spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku strpieť právo prechodu peši, právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025 ako diel č. 2 vo výmere 11 m² a č. 3 vo výmere 42 m², spolu v rozsahu 53 m², ktoré nepodlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

Žiadateľ - spoločnosť FRS 82 s. r. o., IČO: 56010834, so sídlom Popradská 34, 821 06 Bratislava je vlastníkom príslušných 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, LV č. 8341, k. ú. Vinohrady („ďalej len „**oprávnené pozemky**“).

Na LV č. 8341 je v súčasnosti uvedený neaktuálny názov spoločnosti žiadateľa: Rezidencia Jaskov s. r. o., a sídlo: Cintorínska 15, 821 06 Bratislava, pod ktorým bola spoločnosť zapísaná v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k oprávneným pozemkom. Žiadateľ však zmenil obchodné meno a sídlo, pričom ide o tú istú právnickú osobu – zmena názvu spoločnosti zo dňa 25.09.2025 na FRS 82 s. r. o. a zmena sídla zo dňa 25.09.2025 na Popradská 34, 821 06 Bratislava sa týkala výlučne názvu a sídla spoločnosti, bez zmeny

identifikačného údaju (IČO). Neaktuálny názov a sídlo na liste vlastníctva je teda dôsledkom toho, že zmena obchodného mena a sídla žiadateľa zatiaľ nebola premietnutá do katastrálneho zápisu, nie však zmeny vlastníka oprávnených pozemkov.

Žiadateľ je stavebníkom stavby: „**Bytový dom – Jaskový rad**“, ktorého súčasťou je aj stavebný objekt „**SO 100 Komunikácie a spevnené plochy, SO 101 – Vjazdy, chodníky a stojiská – Jaskový rad, SO 110 – Oporné múry**“. Hlavné mesto vydalo záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 39361/17-62268 (MAGS OUIČ 39361/17-62268) zo dňa 06.09.2017, k investičnému zámeru: „Bytový dom – Jaskový rad“, na pozemkoch parc. č. 21242/5, 21241/7 a 21648/16, k. ú. Vinohrady pre B&R Company, s.r.o., Galandova 2, 811 06 Bratislava, ktoré sa potvrdilo záväzným stanoviskom zo dňa 11.08.2020 MAGS OUIČ 52597/20-361723. Žiadateľ predložil zmluvu o prevode projektu zo dňa 16.07.2025, ktorou sa previedli a postúpili existujúce a budúce práva, pohľadávky, povinnosti a záväzky z akýchkoľvek a všetkých povolení, konaní a zmluvnej dokumentácie týkajúcej sa výstavby „Bytového domu – Jaskový rad“ a žiadateľ na základe tejto zmluvy vstúpil do právneho postavenia stavebníka z akýchkoľvek a všetkých povolení, konaní a zmluvnej dokumentácie týkajúcej sa výstavby „Bytového domu – Jaskový rad“.

Na získanie právoplatného stavebného povolenia je žiadateľ povinný preukázať majetkovoprávny vzťah k pozemku vo vlastníctve hlavného mesta a z uvedeného dôvodu požiadal o zriadenie vecného bremena.

Vecné bremeno bude spočívať v povinnosti vlastníka dotknutého pozemku strpieť uskutočnenie a údržbu stavby oporného múru v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025 ako diel č. 1 vo výmere 3 m² v prospech každodobého vlastníka oprávnených pozemkov, v súčasnosti v prospech žiadateľa, t. j. vecné bremeno bude pôsobiť „*in rem*“.

Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena za vyššie uvedenú časť pozemku bola podľa bodu 5.1 Smernice S 14 na oceňovanie nájomov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy stanovená 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 predstavuje sumu **225 eur**.

Navrhované riešenie

Podľa čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislava navrhujeme schváliť zriadenie vecného bremena práva stavby spočívajúce v povinnosti strpieť výstavbu a údržbu stavby oporného múru, ktoré podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom a uzatvoriť so žiadateľom zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 19.01.2026: V územiach mestskej zelene, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 je prípustné umiestňovať zariadenia technickej vybavenosti. Z hľadiska súladu s územným plánom nemáme námietky k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na výstavbu a údržbu oporného múru s minimálnym zásahom do mestskej zelene. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 02.12.2025: V zmysle platného územného plánu zóny Jelšová, predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou. K danej stavbe sme sa nevyjadrovali čiastkovým stanoviskom v procese vydávania záv. Stan. Hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti, zároveň rešpektujeme stanovisko OUIČ, ako gestora vydávania záväzných stanovísk hl. mesta.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 08.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 17.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02.12.2025: Nemá pripomienky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 18.12.2025: Nemá pripomienky.

Sekcia životného prostredia, oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 10.12.2025:

- Ochrana ovzdušia: Súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku.
- Referát odpadového hospodárstva: Súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku.

- Ochrana vôd, vodové hospodárstvo: Súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 04.12.2025: Súhlasí za dodržania podmienok: požadujú viesť výkopy mimo verejnej zelene, a to v časti spevnených plôch komunikácii a v opodstatnených prípadoch, kedy nie je možné uložiť inžinierske siete k stavbe do spevnených plôch postupovať v zmysle uvedeného v stanovisku.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 03.12.2025: Neeviduje pohľadávku voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 11.11.2025: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 20.01.2026: V súčasnosti sa so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto:

Mestská časť listom zo dňa 22.01.2026 oznámila, že nemá námietky k zriadeniu daného vecného bremena v prospech žiadateľa.

FRS 82 s. r. o., so sídlom: Popradská 34, 821 06 Bratislava IČO: 56 010 834

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA	
9 - 10 - 2025	
609803	Prílohy: 1
Prílohy: 1	

Hlavné mesto Slovenskej republiky

Bratislava

Sekcia správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava



MAG0P014B4PO

V Bratislave, dňa 03.10.2025

VEC: **Žiadosť o uzavretie zmluvy o vecnom bremene in rem**

FRS 82 s. r. o., so sídlom: Popradská 34, 821 06 Bratislava IČO: 56 010 834

zastúpená štatutárnym zástupcom – Ing. Zuzana Kanalová MBA-konateľ a Dávid Sebök-konateľ (ďalej len „**Investor**“) má v záujme realizovať investičný zámer s názvom **Jaskový rad – Bytový dom** (ďalej len „**Investičný zámer**“), ktorý sa nachádza na viacerých pozemkoch, okrem iného, jeden pozemok je aj vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „**HLMBA**“). Ide o pozemok EKN s parc. č. 21229/101 o výmere 18940 m², druh pozemku zastavané plochy, zapísaného na LV č. 10668, nachádzajúceho sa v k.ú. Staré Mesto.

Z dôvodu získania stavebného povolenia pre Investičný zámer a preukázania iného vzťahu k pozemku vo vlastníctve HLMBA, má Investor záujem o uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene na výstavbu a údržbu oporného múru vo vyznačenom rozsahu dielu č. 1 v zmysle geometrického plánu č. 213/2025 (zatiaľ neovereného katastrálnym operátom), vyhotoveného a autorizačne overeného Ing. Františkom Megom, zo dňa 22.09.2025 (ďalej len „**Geometrický plán**“) a na právo vstupu, právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu dielov č. 2,3 v zmysle Geometrického plánu in rem v prospech pozemkov CKN p.č. 21242/5-7 a 21648/16 v k.ú. Vinohrady.

Na základe vyššie uvedených skutočností si Vás dovoľujeme požiadať o uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene in rem medzi Investorom a HLMBA v zmysle Geometrického plánu, ktorý prikladáme v prílohe.

Za skoré a kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

V prípade doplňujúcich otázok sa neváhajte obrátiť na kontaktnú osobu:

S pozdravom

FRS 82 s. r. o.

Popradská 34, 821 06 Bratislava

IČO: 56010834

DIC: 2122177618

VIC DPH: SK2122177618

Prílohy:

Geometrický plán

5852/5

5844/21

5854

5844/19

Č

5852/1

5853/1

5853/2

d
5864/1

d
21242/6

d
21242/5

d
21648/16

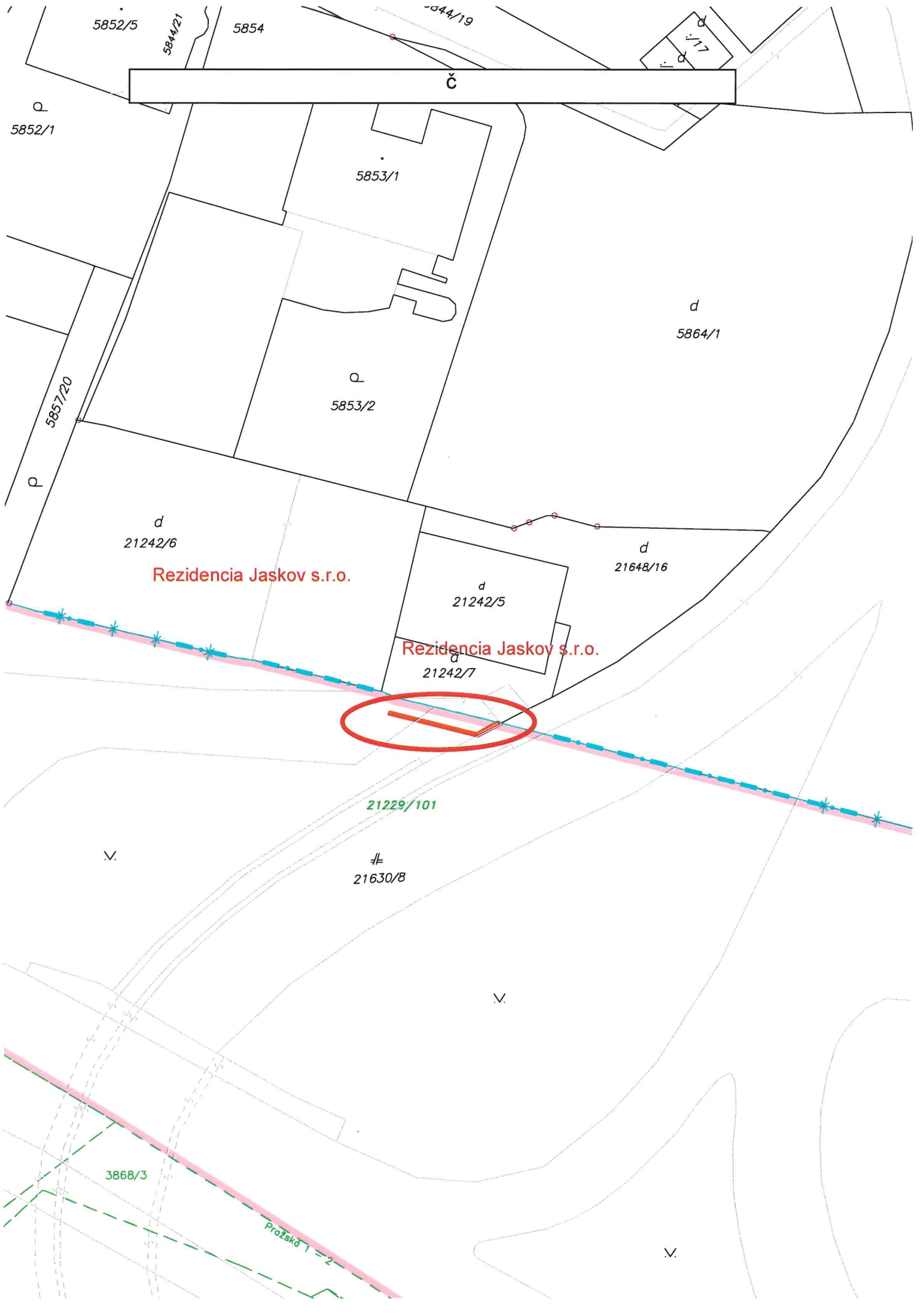
d
21242/7

21229/101

≠
21630/8

3868/3

Prožská 1 = 2



5852/5

5844/21

5854

5844/19

Č

5853/1

5853/2

d
5864/1

d
21242/6

Rezidencia Jaskov s.r.o.

d
21242/5

Rezidencia Jaskov s.r.o.

d
21242/7

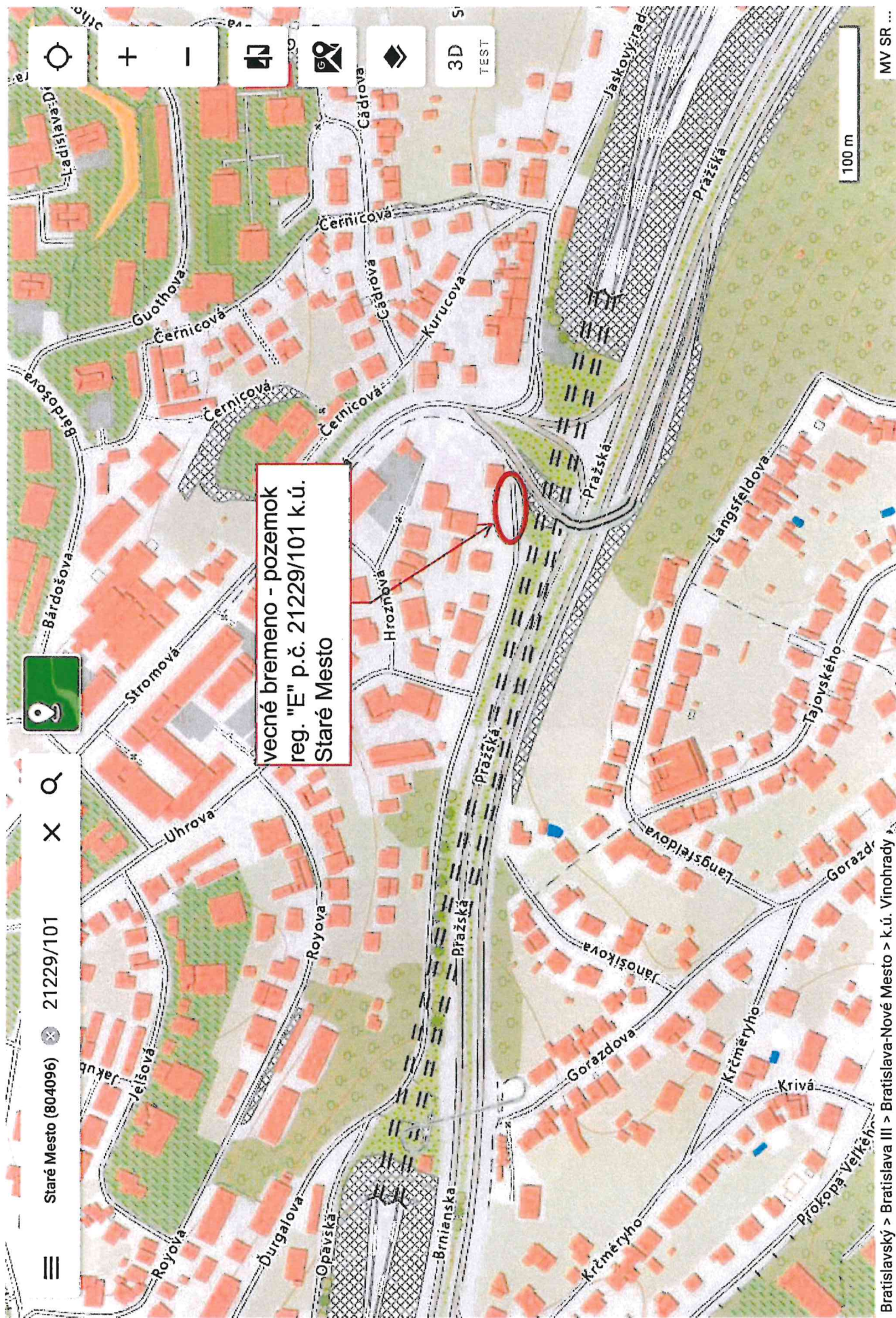
d
21648/16

21229/101

≠
21630/8

3868/3

Prožsko 1 = 2



oporný múr - pozemok reg. "E" p.č. 21229/101 k.ú. Staré Mesto



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 24.10.2025
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 10:34:43
 Katastrálne územie : 804380 Vinohrady Údaje platné k : 23.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8341

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
21242/5	141	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21242/6	601	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21242/7	83	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21648/16	204	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Rezidencia Jaskov s.r.o., Citfňová 15, Bratislava, PSČ 821 06, SR, IČO: 56010834	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, podľa V-17817/2025 zo dňa 21.07.2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 29.1.2026
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 14:55:18
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 28.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10668 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
21229/101	18940	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia: Návrh na záznam MAGS OGC 2025/40838, Protokol SSC č. 729/3330/2025 zo dňa 10.6.2025, Z-9956/2025 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, v platnom znení, v prospech oprávneného VNET a.s., (IČO 35 845007) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra E KN parc.č.21229/101 a 21229/5, Z-19283/17.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel fm-geo,s.r.o. Majerníková 1/A 84105 Bratislava fmgeo@fmgeo.sk IČO: 36 716 707		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava I	Obec BA – m. č. Staré Mesto	
		Kat. územie Staré Mesto	Číslo plánu 213/2025	Mapový list č. VKM	
GEOMETRICKÝ PLÁN na zriadenie vecného bremena na E-KN p.č. 21229/101.					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Ľubica Jakubčeková	
Dňa: 26.9.2025	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 26.9.2025	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 08-10-2025	Číslo: G1-1885/25
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 11895					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					
Pečiatka a podpis					

VYKAZ VYMER

VÝKAZ VÝMER																				
Doterajší stav										Zmeny					Nový stav					
Číslo				Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Výmera		Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)				
pôkn výšky	listu vlasn.	LV	PK							KN-E	KN-C		ha	m ²			ha	m ²		
	10668		21229/101	zast.pl.	1			21229/101	3			(21229/101	1	8940	zast.pl.)	Hlavné mesto SR BA Primaciálne nám. I. BA				
					2			21229/101	11											
					3			21229/101	42											
					Stav právny															
Výčíslenie rozsahu vecného bremena																				
Stav podľa registra C KN																				
Spolu:										1	8940			56	1	8940				
										21630/8	6	4628				21630/8	6	4628	zast.pl. 22	doterajši
Spolu:										6	4628				6	4628				

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na E-KN p.č. 21229/101 na výstavbu a údržbu oporného múru vo vyznačenom rozsahu dielu č. 1 a na právo vstupu, právo prechodu peši a právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia IS vo vyznačenom rozsahu dielov č. 2, 3 in rem v prospech pozemkov C-KN p.č. 21242/5-7 a 21648/16 v k.ú. Vinohrady.

Legenda: kód spôsobu využívania 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti



K.ú. Únhořady
K.ú. Staré Město

③

②

①

(21229/101)

21630/8

Právní 1-2

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) rovnopisy 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



