

**ZMLUVA**  
**O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA**  
**č. 288803272400/0099**

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej ako „Občiansky zákonník“)  
(ďalej aj ako „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

**Budúci povinný z vecného bremena :**

Názov : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Sídlo : Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava  
Zastúpené : Ing. Matúš Vallo, primátor  
Osoba oprávnená na  
podpis zmluvy : Mgr. Klaudia Lušpajová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov  
na základe Podpisového poriadku účinného v čase podpisu

IČO :  
Bankové spojenie :  
IBAN :  
Variabilný symbol :  
(ďalej len „Budúci povinný z vecného bremena“)

a

**Budúci oprávnený z vecného bremena :**

Názov : STK Property, s. r. o.  
Sídlo : Sládkovičova 6, 010 01 Žilina  
Zastúpené : Mgr. Martin Jaroš  
IČO : 53 923 677  
Zapísaný : v katastrálnom úrade katastrálneho úradu v Bratislave

(ďalej len „Budúci oprávnený z vecného bremena“)

(ďalej len budúci oprávnený a budúci povinný z vecného bremena spoločne len „zmluvné strany“ jednotlivito len „zmluvná strana“)

**PREAMBULA**

Budúci oprávnený z vecného bremena je investorom plánovanej stavby „Stanica technickej kontroly, Emisnej kontroly a kontroly originality“ (ďalej aj ako „Stavba“, ktorá sa bude realizovať na pozemku registra „C“ KN parc. č. 2070/52, inžinierske siete a dopravný prístup aj na pozemkoch parc. č. „C“ KN 2070/26, 28, 30, 31, 37, 53 a reg. „E“ 4212/1 („C“ 2755/1), na Rybníčnej ulici v Bratislave (ďalej ako „Navrhovaná stavba“). K Navrhovanej stavbe bolo Hlavným mestom vydané súhlasné Závazné stanovisko k investičnej činnosti, zo dňa 28.08.2023, pod č. MAGS OUIČ 50657/2023-477613. Pre účely realizácie tejto Stavby uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, prostredníctvom, ktorej sa zabezpečí majetkovoprávny vzťah k stavebnému objektu SO 202.1 Prístupová komunikácia .

**Článok I.**

**Predmet a podmienky zmluvy**

1. Budúci povinný z vecného bremena deklaruje, že je výlučným vlastníkom pozemku v k. ú. Vajnory, obci Bratislava - mestská časť Vajnory, okres Bratislava III, vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, ako *pozemok registra „C“ parc. č. 2070/31, ostatná plocha vo výmere 1064 m<sup>2</sup>, evidovaného na LV č. 2665 (ďalej ako „Budúci zaťažený pozemok“)*.
2. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť Budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý požiadal o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ako Budúci oprávnený z vecného bremena pre účely územného a stavebného konania podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“ v príslušnom tvare) a pre zabezpečenie majetkovo-právneho vzťahu – vecného bremena týkajúceho sa práva prechodu a prejazdu a zriadenia stavby vybudovania a užívania stavebného objektu SO 202.1 Prístupová komunikácia v súvislosti so Stavbou špecifikovanou v Preambule tejto zmluvy.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena má záujem v budúcnosti uzatvoriť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena, spočívajúcu v práve prechodu osôb, prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami, vstupu

a výstupu a zrealizovanie stavby stavebného objektu SO 202.1 Prístupová komunikácia k časti pozemku registra „C“ parc. č. 2070/31 vo výmere cca 325 m<sup>2</sup>, tak ako je to zakreslené v grafickej prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, na základe ktorej bude následne vypracovaný porealizačný geometrický plán znázorňujúci skutočný rozsah zriaďovaného vecného bremena.

4. S prihliadnutím na skutočnosti podrobne 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. Zriadenie vecného bremena podlieha v časti práva stavby schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy podľa čl. 80. ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy. Zriadenie vecného bremena schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 521/2024 zo dňa 25.04.2024.

## Článok II.

### Predmet Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

Predmet tejto zmluvy tvorí dohoda zmluvných strán, že po splnení podmienok uvedených v tejto zmluve uzatvoria v dohodnutom čase zmluvu o zriadení vecného bremena podľa podmienok a špecifikácií uvedených v tejto zmluve.

## Článok III.

### Podmienky uzatvorenia Budúcej zmluvy

1. Budúci oprávnený z vecného bremena sa týmto zaväzuje bezprostredne po vybudovaní stavebného objektu SO 202.1 Prístupová komunikácia a jeho geodetickom zameraní, najneskôr však do 15 dní pred vydaním kolaudačného rozhodnutia uzatvoriť k Budúcim zaťaženým pozemkom s obsahom uvedeným v článku 4 tejto zmluvy s Budúcim povinným z vecného bremena zmluvu o zriadení vecného bremena (ďalej len „Budúca zmluva“) na základe písomnej výzvy Budúceho oprávneného z vecného bremena doručenej Budúcemu povinnému z vecného bremena v zmysle ods. 3 tohto článku zmluvy.
2. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim oprávneným z vecného bremena Budúcu zmluvu do 60 pracovných dní odo dňa doručenia geometrického plánu podľa ods. 3 tohto článku zmluvy Budúcemu povinnému z vecného bremena. Zmluvné strany uzatvoria Budúcu zmluvu s obsahom uvedeným v článku 4 tejto zmluvy s výnimkou doplnenia nasledovných údajov a zmien pred resp. pri podpise Budúcej zmluvy:
  - doplnenie všetkých údajov a slovných spojení, ktoré boli zámerne ponechané nedoplnené pri podpise tejto zmluvy, resp. boli uvedené v hranatých zátvorkách, a to podľa aktuálneho stavu v čase uzavretia Budúcej zmluvy;
  - doplnenie alebo nevyhnutné zmeny údajov v obsahu Budúcej zmluvy a/alebo jej príloh tak, aby odrážali skutočný stav (napr. zmenu štatutárnych orgánov, zmenu označení predmetných pozemkov); a/alebo implementácia požiadaviek resp. podmienok vyžadovaných na základe rozhodnutí príslušných orgánov verejnej moci, resp. zmeny príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a najneskôr do 60 dní po geodetickom zameraní a zároveň pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na vstup Budúcemu povinnému z vecného bremena predloží osobitný(é) overený(é) geometrický(é) plán(y) s vyznačením rozsahu vecného bremena (čl. 4ods. 2 tejto zmluvy) a výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy. Ak Budúci oprávnený z vecného bremena nesplní ktorúkoľvek z povinností uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku v určenom termíne, Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zaplatiť Budúcemu povinnému z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 7,00 Eur za každý deň omeškania. Ak bude výzva podaná spolu s overeným geometrickým plánom až po vydaní kolaudačného rozhodnutia na vjazd a vjazd považuje sa za každý deň omeškania, každý deň odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia až do uzatvorenia a nadobudnutia účinnosti Budúcej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za **jednorazovú odplatu určenú podľa interného predpisu č. S14** na stanovenie výšky nájmu a odplaty za zriadenie vecného bremena, po predložení porealizačného zamerania a z neho vyplývajúceho geometrického plánu na vyznačenie vecného bremena a bude v Budúcej zmluve určená ako odplata za zriadenie vecného bremena. Z odplaty za zriadenie vecného bremena sa odpočíta výška predbežnej odplaty podľa ods. 5 tohto článku zmluvy. Budúci povinný z vecného bremena a Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzujú medzi sebou uhradiť prípadný zistený rozdiel medzi konečnou výškou jednorazovej odplaty a predbežnou jednorazovou odplatou za vecné bremeno špecifikovanou podľa ods. 5 tohto článku zmluvy v lehote stanovenej v Budúcej zmluve.
5. Budúci oprávnený z vecného bremena je povinný uhradiť Budúcemu povinnému z vecného bremena predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena, stanovenú podľa Smernice o oceňovaní nájmov a vecných bremien č. S14 v celkovej výške **7 605,00 eur** do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy na účet , č. účtu: k.
6. V prípade nesplnenia, resp. ak sa akákoľvek zmluvná povinnosť zaväzuje zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté ustanovenia § 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.

7. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje rešpektovať:
  - zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - VZN hlavného mesta SR Bratislavy č.6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy,
  - zákon č.137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov,
  - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
  - pri realizácii prác udržiavať pozemok a jeho bezprostredné okolie v čistote
8. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať Budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu (zmena trvalého pobytu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie Budúcej zmluvy. Za nesplnenie tejto povinnosti má Budúci povinný z vecného bremena právo požadovať od Budúceho oprávneného z vecného bremena zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Budúci oprávnený z vecného bremena sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe faktúry zaslanej Budúcim povinným z vecného bremena.
9. V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo Zmluvnými stranami dohodnuté, že Budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať od Budúceho oprávneného z vecného bremena náhradu škody spojenú s porušením povinností Budúceho oprávneného z vecného bremena, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci oprávnení z vecného bremena môžu postúpiť svoje záväzky vyplývajúce im z tejto zmluvy na tretiu osobu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Budúceho povinného z vecného bremena, inak takýto úkon budú Zmluvné strany považovať za neplatný úkon od počiatku.

#### Článok IV.

##### Náležitosti Budúcej zmluvy

1. Budúci povinný z vecného bremena sa ako výlučný vlastník Budúcich zaťažených pozemkov touto zmluvou zaväzuje uzatvoriť Budúcu zmluvu, ktorou sa zriadi vecné bremeno in rem zaťažujúce časť Budúceho zaťaženého pozemku v prospech Budúceho oprávneného z vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena strpieť právo prechodu osôb, prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami, vstupu a výstupu, zrealizovanie stavebného objektu stavebného objektu SO 202.1 Prístupová komunikácia jeho užívania, opráv a rekonštrukcie, v rozsahu, ktorý bude vymedzený porealizačným geometrickým plánom tak, ako je vyznačené v kópii katastrálnej mapy v prospech každodobého vlastníka Stavby.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena berie podľa ods. 1 tohto článku na vedomie a vyjadruje súhlas s tým, že k uzatvoreniu Budúcej zmluvy k Budúcim zaťaženým pozemkom, v zmysle kópie katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. tejto zmluvy, bude vyhotovený geometrický plán, ktorý bude doložený k výzve podľa článku 3 ods. 3 tejto zmluvy. Budúci povinný z vecného bremena sa týmto zaväzuje, že bez zbytočných odkladov vykoná všetky potrebné kroky tak, aby k zriadeniu vecného bremena mohlo dôjsť v čo najkratšom čase.
3. Vecné bremeno podľa ods. 1. sa zriadi *in rem* a bude zaťažovať Budúci zaťažený pozemok v príslušnom rozsahu.
4. Vecné bremeno sa vzťahuje na nevyhnutnú časť Budúceho zaťaženého pozemku a budúci oprávnený z vecného bremena je oprávnený v tomto rozsahu pre účel dohodnutý v tejto zmluve užívať odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
5. Budúca zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú s tým, že výmera Budúceho zaťaženého pozemku zaťaženého vecným bremenom bude určená v Budúcej zmluve vo výmere a podľa predloženého(ných) geometrického(ých) plánu(ov) podľa ods. 2 tohto článku.
6. Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať Budúci oprávnený z vecného bremena. Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností sa zaväzuje podať Budúci povinný z vecného bremena. Na zánik vecného bremena podľa Budúcej zmluvy sa vzťahuje ustanovenie § 151p zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od Budúcej zmluvy, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zaniknú Inžinierske siete, alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikať Budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda, alebo ak Budúci povinný z vecného bremena bude Budúce zaťažené pozemky potrebovať na plnenie samosprávnych funkcií.
7. Výška odplaty za vecné bremeno podľa Budúcej zmluvy bude určená na základe Smernice s 14, od ktorej bude odpočítaná výška predbežnej odplaty (čl. III ods. 5 zmluvy) a bude uvedená v Budúcej zmluve. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje uhradiť zvyšnú časť odplaty za zriadenie vecného bremena (po odpočítaní predbežnej odplaty) naraz v lehote 30 dní odo dňa účinnosti Budúcej zmluvy. V prípade oneskorenej platby bude Budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať od Budúceho oprávneného z vecného bremena zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté ustanovenia § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka

- a Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený požadovať popri plnení aj úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúca zmluva bude obsahovať záväzok Budúceho povinného z vecného bremena poskytnúť Budúcemu oprávnenému z vecného bremena všetku súčinnosť a vykonať všetky a akékoľvek úkony nevyhnutne potrebné k tomu, aby príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, povolil vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností, najmä dodatkom upraviť Budúcu zmluvu alebo uzatvoriť novú zmluvu o zriadení vecného bremena a opätovne podať návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností pre prípad, ak by príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, prerušil alebo zastavil konanie o návrhu na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

#### Článok V.

##### Vyhlásenia a záväzky

1. Budúci povinný z vecného bremena týmto vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Budúcich zaťažených pozemkov.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu budúceho vecného bremena, a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 07.09.2023, referátu generelov technickej infraštruktúry zo dňa 07.09.2023, oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 17.10.2023, oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 14.08.2023, oddelenia cyklo dopravy zo dňa 13.10.2023, oddelenia životného prostredia zo dňa 31.08.2023, oddelenia správy komunikácií zo dňa 09.08.2023, berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.

#### Článok VI.

##### Záverčné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok tejto zmluvy môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanoveniami § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe v znení neskorších predpisov.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy  
1 : kópia katastrálnej mapy s vyznačením rozsahu budúceho vecného bremena
9. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa 22.05.2024

Budúci povinný z vecného bremena,  
Hlavné mesto SR Bratislava

Mgr. Klaudia Lušpaiová  
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

V Bratislave dňa 22.05.2024

Budúci oprávnený z vecného bremena:  
STK Prope

Mgr. Martin Jaroš  
konateľ

predmet vec.bremena na  
pozemku reg.C p.č.2070/31  
k.ú.Vajnory

