

## Zmluva o zriadení vecného bremena č. 286502602200

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

### Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor mesta  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453  
IČO: 00603481

(ďalej len „**Povinný z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

**a**

### Rezidencia Machnáč, s.r.o.

Sídlo: Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava  
Zastúpená: Ing. Sylvia Imreová, konateľka  
Ing. Martin Volčko, konateľ

Bankové spojenie:

IBAN:  
SWIFT:  
IČO: 44336047

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 53956/B

(ďalej len „**Oprávnený z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

(ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivito „**zmluvná strana**“ v príslušnom tvare)

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

1. Povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území Staré Mesto, okres Bratislava I, obec BA – m. č. Staré Mesto, a to parciel registra „C“ katastra nehnuteľností:
  - a) parc. č. **4433/67** – ostatné plochy o výmere 861 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - b) parc. č. **4433/69** – ostatné plochy o výmere 255 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - c) parc. č. **4433/118** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 460 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - d) parc. č. **4433/124** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - e) parc. č. **4433/125** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - f) parc. č. **4433/126** – ostatné plochy o výmere 8 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - g) parc. č. **4433/187** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - h) parc. č. **4433/188** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - i) parc. č. **4433/189** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - j) parc. č. **4433/191** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 164 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - k) parc. č. **4433/205** – ostatné plochy o výmere 12 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656,
  - l) parc. č. **4433/206** – ostatné plochy o výmere 240 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1656
 (ďalej spolu ako „**Nehnuteľnosti**“ v príslušnom tvare).
  
2. Zmluvné strany uzatvorili dňa 01.12.2009 zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-1109-09-00 v znení dodatku č. 1 zo dňa 14.11.2014 a dodatku č. 2 zo dňa 23.10.2015 (ďalej aj „**Nájomná zmluva**“). V nadväznosti na uzatvorenie Nájomnej zmluvy Oprávnený z vecného bremena vybudoval a uložil na Nehnuteľnostiach uvedených v ods. 1. tohto článku zmluvy (išlo o Nehnuteľnosti, ktoré spolu s inými nehnuteľnosťami vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy tvorili predmet nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy) nasledovné stavebné objekty: SO-23 Verejná kanalizácia, SO-25 Areálový vodovod, SO-27 STL plynovod (ďalej spolu aj „**Inžinierske siete**“ v príslušnom tvare). Ide o Inžinierske siete k stavbe „Bytové domy

Drotárska cesta“, pričom tieto Inžinierske siete sú vymedzené v geometrickom pláne č. 11/2020 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete cez pozemky p. č. 4433/67, 69, 118, 124, 125, 126, 187, 188, 189, 191, 205, 206 zo dňa 18.03.2020, vyhotoveného InKat s.r.o., Dúbravská cesta 9, 841 04 Bratislava, IČO: 35 753 595, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod. č. G1-640/2019 dňa 09.04.2020 (ďalej aj „**Geometrický plán**“ v príslušnom tvare). Geometrický plán je prílohou č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Realizácia Inžinierskych sietí - SO-23 Verejná kanalizácia, SO 25 Areálový vodovod a SO-27 STL plynovod, ktoré sú súčasťou stavby „Bytové domy Drotárska cesta“ v k. ú. Staré Mesto – bola realizovaná v súlade so stavebným povolením č. ZPS 2010/02075/SVE I.-2910 zo dňa 26.03.2010, vydaného Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave, právoplatného dňa 22.04.2010, ktorého platnosť bola predĺžená rozhodnutím č. ZPS2012/00991/SVE I.-3629 zo dňa 23.02.2012, vydaným Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave, Odborom štátnej vodnej správy, právoplatným 15.03.2012, v zmysle rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením č. OSVS/2013/629/SVE I.-4051 zo dňa 18.02.2013, vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava, Odbor štátnej správy starostlivosti o životné prostredie obvodu, právoplatného 19.03.2013 v zmysle stavebného povolenia č. ZP-13440/00/G/224/Há zo dňa 29.12.2000, vydaného Okresným úradom Bratislava I, odbor životné prostredie, právoplatného dňa 08.03.2001, rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením č. 6375/2009-117/2010/URS/Kul-G/2 zo dňa 15.01.2010, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto, právoplatného dňa 19.02.2010 a kolaudačného rozhodnutia č. 6251/41219/2013/STA/Mor/H-55 zo dňa 23.09.2013, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto, právoplatného dňa 22.10.2013 a kolaudačného rozhodnutia č. 5329/21208/2015/STA/Kam/H zo dňa 18.05.2015, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto, právoplatného dňa 02.07.2015 .
4. Vzhľadom na záujem zmluvných strán vysporiadať medzi sebou vzťahy súvisiace s Nájomnou zmluvou a súvisiace s už uloženými a vybudovanými Inžinierskymi sieťami nachádzajúcimi sa okrem iného aj na Nehnutelnostiach uvedených v ods. 1. tohto článku zmluvy, tak ako ich uloženie a vybudovanie vyplýva z Geometrického plánu, zmluvné strany sa dohodli, že Povinný z vecného bremena touto zmluvou zriadi v prospech Oprávneného z vecného bremena vecné bremeno spočívajúce v zriadení a uložení Inžinierskych sietí a v ich údržbe.
5. Zmluvné strany sa v nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti dohodli, že Povinný z vecného bremena touto zmluvou zriaďuje v prospech Oprávneného z vecného bremena vecné bremeno spočívajúce v povinnosti Povinného z vecného bremena strpieť na Nehnutelnostiach špecifikovaných v ods. 1 tohto článku zmluvy
  - a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO-23 Verejná kanalizácia, SO-25 Areálový vodovod, SO-27 STL plynovod, tak ako ich zriadenie a uloženie vyplýva z Geometrického plánu;
  - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí k stavbe „Bytové domy Drotárska cesta“, a to v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom;
  - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie Inžinierskych sietí na Nehnutelnostiach v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom;(ďalej aj „**Vecné bremeno**“).
6. Právo zodpovedajúce Vecnému bremenu sa zriaďuje v prospech Oprávneného z vecného bremena „*in personam*“.
7. Povinný z vecného bremena ako vlastník Nehnutelností uvedených v ods. 1. tohto článku zmluvy je povinný strpieť výkon práv zodpovedajúcich Vecnému bremenu v zmysle ods. 5. tohto článku zmluvy v prospech Oprávneného z vecného bremena a osôb odvodzujúcich výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu od Oprávneného z vecného bremena. Povinný z vecného bremena sa zaväzuje urobiť všetko pre zaistenie nerušeného a neobmedzeného výkonu práva zodpovedajúceho Vecnému bremenu, hlavne sa zdržať všetkých úkonov, ktoré by výkonu práva zodpovedajúceho Vecnému bremenu bránili alebo ho obmedzovali.
6. Zmluva o zriadení vecného bremena nespadá pod schvaľovaciú kompetenciu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy podľa čl. 80 ods. 2 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

## Článok II. Účel zmluvy

1. Vecné bremeno sa zriaďuje za účelom povinnosti Povinného z vecného bremena, ako vlastníka Nehnuteľností uvedených v článku I. ods. 1. tejto zmluvy, strpieť:
  - a) zriadenie a uloženie Inžinierskych sietí, tak ako boli zriadené a uložené Oprávneným z vecného bremena a ako to vyplýva z Geometrického plánu;
  - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie Inžinierskych sietí na Nehnuteľnostiach špecifikovaných v článku I. ods. 1. tejto zmluvy, a to v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne;
  - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie Inžinierskych sietí na Nehnuteľnostiach špecifikovaných v článku I. ods. 1. tejto zmluvy v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom.
2. Vecné bremeno v prospech Oprávneného z vecného bremena sa na základe tejto Zmluvy zároveň zriaďuje za účelom vysporiadania vzťahov medzi Povinným z vecného bremena a Oprávneným z vecného bremena vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy a spočívajúcich v tom, že Oprávnený z vecného bremena v nadväznosti na uzatvorenej Nájomnej zmluve, ktorá predpokladala vybudovanie a zriadenie Inžinierskych sietí, vybudoval a zriadil na Nehnuteľnostiach uvedených v článku I. ods. 1. Inžinierske siete, ktorých vlastníctvo bolo prevedené na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch tvoriacich súčasť stavby „Bytové domy Drotárska cesta“ (viac článok I. ods. 3 tejto zmluvy) a Povinný z vecného bremena sa zaväzuje ich vybudovanie a zriadenie do budúca strpieť.

## Článok III. Náhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Vecné bremeno vymedzené v článku I. ods. 5. tejto zmluvy zriaďujú odplatne za jednorazovú náhradu stanovenú Znaleckým posudkom č. 19/2020 zo dňa 06.05.2020, vyhotoveným Ing. Jozefom Fajnorom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, Uhrova ul. 22, 831 01 Bratislava, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov registra C-KN parc.č.: 4433/67, 4433/69, 4433/118, 4433/124, 4433/125, 4433/126, 4433/187, 4433/188, 4433/189, 4433/191, 4433/205 a 4433/206, zapísaných na liste vlastníctva č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto a všeobecnej hodnoty Vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia a užívania Inžinierskych sietí (vodovodu, kanalizácie a plynovodu), v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia Inžinierskych sietí v rozsahu plôch vymedzených Geometrickým plánom a v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí oprávneným z vecného bremena a v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom, a táto jednorazová náhrada činí **5.690,20 €** (slovom päťtisícšesťstodeväťdesiat eur dvadsať centov).
2. Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uhradí jednorazovú náhradu podľa odseku 1. tohto článku zmluvy vo výške **5.690,20 €** (slovom päťtisícšesťstodeväťdesiat eur dvadsať centov) na účet Povinného z vecného bremena vedený v Československej obchodnej banke, a.s., IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol 2865026022.
3. V prípade oneskorenej platby sa Oprávnený z vecného bremena zaväzuje zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka a 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.
4. Uhradením jednorazovej náhrady v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy sú medzi zmluvnými stranami vysporiadané akékoľvek a všetky nároky Povinného z vecného bremena v súvislosti so zriadením Vecného bremena a Povinný z vecného bremena nemá (s výnimkou nároku na zaplatenie jednorazovej náhrady v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy) vo vzťahu k Oprávnenému z vecného bremena (a vlastníkom Inžinierskych sietí) žiadne nároky v súvislosti so zriaďovaným Vecným bremenom.

**Článok IV.**  
**Čas a trvanie vecného bremena**

1. Vecné bremeno podľa tejto zmluvy sa zriaďuje bez časového obmedzenia, to znamená sa zriaďuje na dobu neurčitú.
2. Vecné bremeno zaniká zo zákona v zmysle ods. 2 § 151p Občianskeho zákonníka.

**Článok V.**  
**Odstúpenie od zmluvy**

1. Povinný z vecného bremena je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy
  - a) ak Oprávnený z vecného bremena neuhradí jednorazovú náhradu podľa článku III. ods. 2 tejto zmluvy,
  - b) ak výkonom Vecného bremena v rozpore s touto zmluvou vzniká Povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k povoleniu vkladu Vecného bremena v zmysle tejto zmluvy v prospech Oprávneného z vecného bremena do dvanástich (12) mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, je Oprávnený z vecného bremena oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť.
3. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

**Článok VI.**  
**Vedľajšie ustanovenia**

1. Oprávnený z vecného bremena je povinný primerane znášať všetky náklady vynaložené na zachovanie a údržbu Nehnuteľností, na ktorých viazne Vecné bremeno zriadené touto zmluvou.
2. Povinný z vecného bremena má právo vyžadovať náhradu škody, ktorá mu vznikla pri výkone vecného bremena Oprávneným z vecného bremena v rozpore s touto zmluvou. Za výkon Vecného bremena v rozpore s touto zmluvou sa nepovažuje užívanie Nehnuteľností verejnosťou, no najmä, nie však výlučne, vlastníckmi bytov a nebytových priestorov stavby „Bytové domy Drotárska cesta“ [čím sa myslí obytný komplex, ktorý sa nachádza v k. ú. Staré Mesto, na Drotárskej ulici v Bratislave, pričom tento obytný komplex pozostáva (a) zo šiestich bytových domov - (i) Bytový dom Breza zapísaný na LV č. 9760, (ii) Bytový dom Borovica zapísaný na LV č. 9759, (iii) Bytový dom Gaštan, zapísaný na LV č. 9935, (iv) Bytový dom Javor, zapísaný na LV č. 9936, (v) Bytový dom Jaseň, zapísaný na LV č. 9937 a (vi) Bytový dom Jedľa, zapísaný na LV č. 9939 a (b) z pozemkov pod týmito bytovými domami a (c) z pozemkov príľahlých k týmto bytovým domom]]. Povinný z vecného bremena sa zaväzuje strpieť užívanie Nehnuteľností osobami uvedenými v predchádzajúcej vete.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Oprávnený z vecného bremena zaplatí správny poplatok za návrh na vklad Vecného bremena do katastra nehnuteľností.
4. Ak z akéhokoľvek dôvodu dôjde k prerušeniu konania o návrhu na vklad v zmysle tejto zmluvy a/alebo ak príslušný okresný úrad vyzve účastníkov konania o návrhu na vklad na odstránenie nedostatkov návrhu na vklad, na odstránenie nedostatkov tejto zmluvy a prípadne príloh tejto zmluvy a/alebo dôjde k zastaveniu konania o návrhu na vklad v zmysle tejto zmluvy, zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, na výzvu ktorejkoľvek zmluvnej strany, vykonať všetky nevyhnutné úkony potrebné na zabezpečenie vkladu Vecného bremena v zmysle tejto zmluvy v prospech Oprávneného z vecného bremena na základe tejto zmluvy a poskytnúť si pre tento účel všetku potrebnú súčinnosť. Povinnosť súčinnosti zahŕňa najmä, nie však výlučne, povinnosť zmluvných strán:
  - a) odstrániť akékoľvek chyby v zmluve alebo príslušnom návrhu na vklad;
  - b) podpísať dodatok k zmluve a/alebo dodatok k návrhu na vklad, ak to bude potrebné na riadny vklad Vecného bremena v zmysle tejto zmluvy;
  - c) uzatvoriť prípadne novú dohodu a/alebo zmluvu, ktorej predmetom bude zriadenie Vecného bremena v prospech Oprávneného z vecného bremena, pri zachovaní práv a povinností podľa tejto zmluvy.

## **Článok VII. Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Právne účinky vkladu vznikajú kladným právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, o povolení vkladu Vecného bremena do katastra nehnuteľností.
3. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá Povinný z vecného bremena po dodržaní podmienok stanovených v článku III. ods. 2 tejto zmluvy, t.z. po zaplatení jednorázovej náhrady za zriadenie Vecného bremena. Za zaplatenie jednorázovej náhrady za zriadenie Vecného bremena sa považuje jej pripísanie na účet Povinného z vecného bremena. V prípade omeškania so zaplatením jednorázovej náhrady za zriadenie Vecného bremena sa jednorázová náhrada považuje za zaplatenú až po zaplatení sankcií uvedených v článku III. ods. 3 tejto zmluvy.
4. Oprávnený z vecného bremena nadobudne právo zodpovedajúce vecnému bremenu dňom kladného právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru, o povolení vkladu Vecného bremena.
5. Do doby povolenia vkladu Vecného bremena sú zmluvné strany viazané dohodnutými podmienkami tejto zmluvy.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať 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 Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z tohto 6 vyhotovení pre Povinného z vecného bremena, z ktorých 2 budú predložené na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, za účelom povolenia vkladu Vecného bremena a 1 vyhotovenia pre Oprávneného z vecného bremena.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:  
a) Príloha č. 1 Kópia geometrického plánu č. 11/2020 zo dňa 18.03.2020

V Bratislave, dňa 11.05.2022

V Bratislave, dňa 04.05.2022

Povinný z vecného bremena:  
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Oprávnený z vecného bremena:  
Rezidencia Machnáč, s.r.o.

v z. Ing. Tatiana Kratochvílová  
prvá námestníčka primátora

.....  
Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

.....  
Ing. Sylvia Imreová v.r.  
konateľka

.....  
Ing. Martin Volčko v.r.  
konateľ