

Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0044

vo vzťahu k projektu „*Polyfunkčný objekt Štrkovecké jazero*“, ktorý je odlišný
od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej
republiky Bratislava

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Mestská časť Bratislava – Ružinov

a

ŠPORTREAL INVEST s.r.o.

Táto **ZMLUVA O INVESTIČNEJ ČINNOSTI** (ďalej len „**Zmluva**“) je uzatvorená medzi:

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
IBAN: SK32 7500 0000 0000 2582 5623
Vlastník účtu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Variabilný symbol: 2485260044
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Ružinov

Sídlo: Mierová 21, SK 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
IČ DPH: SK2020699516
IBAN: SK51 5600 0000 0048 5083 2012
Vlastník účtu: Mestská časť Bratislava - Ružinov
V zastúpení: Ing. Martin Chren, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) ŠPORTREAL INVEST s.r.o.

Sídlo: Námestie SNP - Obchodná ul. 2-6, 811 08 Bratislava
Zápis v ORSR: Mestský súd Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 45104/B
IČO: 36 753 581
DIČ: 2022359614
IČ DPH: SK2022359614
IBAN: SK 07 1100 0000 0026 2110 7897
Vlastník účtu: Športreal invest s.r.o.
Zápis v RPVS: 52210
V zastúpení: Ing. Miloslav Čurilla, JUDr. Andrej Farkaš, PhD., konatelia
(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto, Mestská časť a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

Vzhlľadom na to, že:

- (A)** Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „**Zákon o hlavnom meste**“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Mesta. V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia. Mesto, Mestská časť a Developer sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky ako jedno z opatrení, ktoré môže prispieť k napĺňaniu cieľa zvyšovať dostupnosť bývania a/ alebo udržiavať pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera, spočívajúcich v poskytnutí

finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry a/alebo iných verejnoprospešných plnení v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie Projektu pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.

- (B) Developer žiadosťou zo dňa 10.4.2026 písomne zažiadal Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 2/2026 zo dňa 16.03.2026 vo veci postupu orgánu územného plánovania ako dotknutého orgánu podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) pri vydávaní záväzného stanoviska a doložky súladu na základe žiadostí podaných od 1.4.2025 podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- (C) Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy ako dohody o plnení vo verejnom záujme. Developer si uvedomuje, že schválením Odchýlky sa pre neho rozširujú možnosti ekonomického využitia Pozemkov oproti pôvodnému regulačnému režimu, čím pre Developera vzniká nadhodnota Projektu. Developer na tomto základe dobrovoľne prijíma záväzok poskytnúť Mestu a/alebo Mestskej časti Kontribúciu, ktorá predstavuje proporčný podiel z tejto nadhodnoty určený podľa metodiky Mesta. Kontribúcia nie je odplatom za vydanie kladného Záväzného stanoviska, ani za výkon právomocí Mesta alebo Mestskej časti pri územnom plánovaní.
- (D) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré plánujú použiť výlučne na účely zabezpečenia súvisiacej verejnej infraštruktúry v území, ktoré súvisí s investičnou činnosťou alebo s väzbou na ňu prípadne iných plnení majúcich verejnoprospešný význam na území Mestskej časti Bratislava – Ružinov, prípadne v lokalite umiestnenia Projektu, a na to nadväzujúcich území, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (E) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania v hlavnom meste, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade s príslušnými štátnymi a mestskými strategickými dokumentmi, ale aj v podobe saturovania s tým súvisiacich potrieb v oblasti dopravy, školských, kultúrnych a športových zariadení, parkov, verejných priestranstiev či inej verejnej infraštruktúry.
- (F) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera, Mesta a Mestskej časti pri vydaní Záväzného stanoviska podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (vrátane príslušných vykonávacích predpisov a metodických usmernení) a s takýmto postupom všetky Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (G) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom, Mestskou časťou a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta, Mestskej časti s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Zákona o hlavnom meste.
- (H) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré mu bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité na rozvojové projekty a skvalitnenie verejnej infraštruktúry prípadne iných plnení majúcich verejnoprospešný význam v území, ktoré súvisí s investičnou činnosťou alebo s väzbou na ňu, a to v súlade s koncepčnými a strategickými dokumentmi mesta (najmä rozvoj mestského bytového fondu).
- (I) Mestská časť vyhlasuje, že jej podiel na Kontribúcii bude použitý výlučne alebo prednostne na verejnoprospešné účely na území Mestskej časti Bratislava – Ružinov, a to najmä na rozvoj, obnovu alebo skvalitnenie miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, zelene, peších a

cyklistických prepojení, školských, predškolských, kultúrnych, športových, komunitných alebo sociálnych zariadení, ako aj na opatrenia zmierňujúce dopady Projektu na dotknuté územie. Zámerom Mestskej časti je použiť jej prislúchajúce Finančné plnenie na rekonštrukciu Areálu hier radosť a revitalizáciu okolia Štrkoveckého jazera. O konkrétnom použití svojho podielu rozhoduje Mestská časť samostatne v súlade s právnymi predpismi, svojimi rozpočtovými pravidlami a účelom tejto Zmluvy.

- (J) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska/Záväzných stanovísk pre Bytový dom/Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Bytový dom/Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava).

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

- 1.1 Ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, slová a výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v tejto Zmluve nasledujúci význam:

„**Banková záruka**“ má význam uvedený v odseku 13.2 písm. a).

„**Bytový dom**“ znamená stavebný objekt:

(a) bytového domu / bytových domov (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorého najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo

(b) polyfunkčného objektu / objektov alebo inej budovy /budov (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorej výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktorá aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) bude slúžiť na bývanie;

Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 (*Popis projektového zámeru*).

„**Dôverná informácia**“ znamenajú všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali Zmluvné strany alebo o ktorých sa dozvedeli akýmkoľvek spôsobom pri uzavretí alebo plnení tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a ktoré majú charakter obchodného tajomstva podľa Obchodného zákonníka.

„**Druhé finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Finančné plnenie**“ znamená finančné plnenie, ktorá má byť Developerom poskytnuté podľa tejto Zmluvy ako súčasť Kontribúcie.

„**Hodnota plnenia**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**HPP**“ znamená celkovú nadzemnú podlažnú plochu pre bývanie (resp. plochu podlažnej bytovej funkcie).

„**Index**“ znamená kompozitný index zložený z:

(a) indexu cien stavebných materiálov (nákupné ceny) zverejnenom Štatistickým úradom Slovenskej republiky, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe;

(b) indexu cien stavebných prác zverejnenom Štatistickým úradom Slovenskej republiky, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe

(c) indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností zverejnenom Štatistickým úradom Slovenskej republiky, s váhou 50% na celkovom kompozitnom indexe.

Vyššie uvedené indexy vychádzajú z aktuálnej štruktúry príslušných ukazovateľov na webovom sídle Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktoré možno nájsť v DATAcube v rámci sekcií: (i) 2. 3. 6. 3. - Indexy cien stavebných prác a materiálov, tabuľka: Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve - štvrťročne a (ii) 2. 3. 5. - Indexy cien nehnuteľností na bývanie, tabuľka: Indexy realizačných cien nehnuteľností - regionálne, štvrťročne, pričom budú uplatnené tie indexy, kde predchádzajúce obdobie (t. j. predchádzajúci štvrťrok) je porovnávacím obdobím v hodnote 100.

Hodnota kompozitného indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: $4Q(T-2)$ až $3Q(T-1)$. Ak pre niektorý rok T nebude možné uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu Slovenskej republiky), na indexáciu sa použije iný vhodný alternatívny index, primárne miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska. Ak nebude možné uskutočniť indexáciu ani spôsobom podľa predchádzajúcej vety, vykoná sa podľa iného obdobného ukazovateľa určeného Mestom; a takýto ukazovateľ sa bude považovať za Index na účely tejto Zmluvy.

Ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt benchmarku v podobe zmeny priemerných cien podľa oficiálnej štatistiky cien nehnuteľností novostavieb v Bratislave (za predpokladu, že takýto benchmark bude zverejňovať orgán verejnej moci ako napr. Národná banka Slovenska alebo Štatistický úrad Slovenskej republiky), môže Mesto pristúpiť vo vzťahu k príslušnému obdobiu k nahradeniu kompozitného indexu s cieľom predmetnú divergenciu odstrániť. Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 %. V takom prípade sa pre dané obdobie považuje predmetný benchmark za Index na účely tejto Zmluvy.

Podrobnejšie je režim indexácie uvedený v Prílohe č. 8 (*Vzorový výpočet indexácie*).

Informatívna výška Indexu sa každý rok aktualizuje na webovej stránke Mesta.

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z (i) Finančného plnenia, (ii) Nájomných bytov a (iii) Nefinančného plnenia. Rozdelenie Kontribúcie medzi Mesto a Mestskú časť sa riadi odsekom 4.5 tejto Zmluvy.

„**Konečná splatnosť Kontribúcie**“ znamená deň, ktorý nastane uplynutím 16 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

„**Náhradné finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 5.8.

„**Nájomné byty**“ znamenajú nájomné byty, ktoré majú byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie. Nájomné byty sú bližšie vymedzené v Prílohe č. 3 (*Nájomné byty*).

„**Nefinančné plnenie**“ znamená nefinančné plnenie, ktoré má byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie. Nefinančné plnenie je bližšie vymedzené v Prílohe č. 4 (*Nefinančné plnenie*).

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 13 (*Zabezpečenie*), a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie Mestu.

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Odchýlka**“ znamená odchýlku od podmienok záväznej časti Územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**ÚPN BA**“) podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, dohodnutú Zmluvnými stranami v tejto Zmluve, a to v území funkčnej plochy občianska

vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkčného využitia 201, na ploche 20147 m², ktorá spočíva v nasledovných zmenách regulatívov:

V oblasti podielu prípustného funkčného využitia:

- a) zmena pomeru funkcií: navýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania o 13 238 m² oproti maximálnej možnosti umiestnenia funkcie bývania podľa ÚPN BA (z 6341 m² na 19 579 m²); podiel podlažných plôch funkcie občianskej vybavenosti sa zodpovedajúco znižuje; pri zachovaní:

základného funkčného využitia územia podľa ÚPN BA; ochranných pásiem a bezpečnostných pásiem dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry; zákonného limitu 20 % pri regulatívoch upravujúcich prípustné vonkajšie rozmery.

Odchýlka je podrobnejšie odôvodnená v Súhlase primátora Hlavného mesta zo dňa 26.5.2026 a v dokumentácii pre odchýlku tvoriacej Prílohu č. 1 (*Popis projektového zámeru*) tejto Zmluvy. Parametre Odchýlky uvedené v tejto definícii sú záväzné a nezávislé od prípadných zmien Projektu.

„**Príslušné predpisy**“ znamenajú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a Európskej únie, príslušné štandardy kvality, technické normy ak sú všeobecne právne záväzné, bezpečnostné normy a iné normy (napr. architektonického alebo statického charakteru) vzťahujúce sa na realizáciu Projektu ak sú všeobecne právne záväzné.

„**Projekt**“ je projekt pod aktuálnym názvom „*Polyfunkčný objekt Štrkovecké jazero*“, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na Pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Bytového domu), ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 1 (*Popis projektového zámeru*); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu architektonických, dispozičných a materiálových parametrov Projektu, ktoré je Developer oprávnený meniť, avšak akékoľvek zmeny Projektu musia byť v súlade s parametrami Odchýlky podľa tejto Zmluvy. Zmena Projektu, ktorá by prekračovala parametre Odchýlky, je prípustná len na základe písomného dodatku k tejto Zmluve, prijatého postupom podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste. Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania a že zmeny neprekračujú parametre Odchýlky.

„**Prvé finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená právoplatné stavebné povolenie alebo iné obdobné povolenie podľa príslušných platných a účinných právnych predpisov, ktoré bude oprávňovať Developera na uskutočnenie stavby Bytového domu.

„**Povolenie na užívanie**“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie Bytového domu.

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 2 (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*), pričom pod definíciu Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

„**Referenčná hodnota Kontribúcie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Ručiteľské vyhlásenie**“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č.

6 (*Vzor Ručiteľského vyhlásenia*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

„**Štvrté finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Tretie finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých ťarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien alebo iných práv vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami sietí alebo komunikácií, (iv) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo v prospech tretích osôb si vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb súvisiacich s Bytovým domom (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená a iné práva budú považovať aj vecná bremená, ktorých zriadenie a zápis je, s prihliadnutím na povahu Projektu, Bytového domu a/alebo jeho lokalizáciu a usporiadanie v priestore, možné rozumne alebo odôvodnene predpokladať, očakávať alebo požadovať), (v) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie a/alebo zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby súvisiacej s Bytovým domom zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena alebo iného práva, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne v rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

„**Vyhlásenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 11.1.

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definičné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, radiácia, chemická alebo biologická kontaminácia, havária lietadla a živelné pohromy (najmä zemetrasenie, zosuv pôdy, požiar, potopa, búrka alebo iné extrémne klimatické alebo environmentálne udalosti, ktoré boli vyhlásené príslušnými orgánmi za prírodnú katastrofu). Pre vylúčenie pochybností platí, že za Vyššiu moc sa nikdy nepokladajú zmeny ekonomického, politického, finančného alebo menového rázu, zmena hospodárskych pomerov niektorej Zmluvnej strany alebo subdodávateľa, nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci.

„**Výzva**“ má význam uvedený v odseku 13.1.

„**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 5.1 písm. d).

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 13.2. písm. b).

„**Záložná zmluva**“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 7 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*).

„**Zákon o bytoch**“ znamená zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

„**Záručná doba**“ má význam uvedený v odseku 5.7.

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväzné stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania vydané Mestom na základe

žiadosti Developera v zmysle: zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Zákona hlavnom meste, Platných pokynov Hlavného mesta SR Bratislavy pre vydávanie záväzných stanovísk, pričom vydané Záväzné stanovisko naplňa parametre Odchýlky podľa tejto Zmluvy a je v súlade so Žiadosťou o Záväzné stanovisko a v súlade s právnymi predpismi.

„**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Žiadosť o Záväzné stanovisko**“ znamená žiadosť Developera o záväzné stanovisko (resp. o zmenu existujúceho záväzného stanoviska) pre celý rozsah Bytového domu / Projektu.

- 1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné:
- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
 - (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
 - (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
 - (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta a Mestskej časti

- 2.1 Mesto a Mestská časť týmto vyhlasujú, že vo vzťahu k Projektu budú postupovať v súlade s touto Zmluvou.
- 2.2 Mestská časť vyhlasuje, že návrh tejto Zmluvy bol zverejnený a pripomienky k návrhu tejto Zmluvy vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. a) Zákona o hlavnom meste.
- 2.3 Mesto a Mestská časť vyhlasujú, že Bytový dom/Projekt spĺňa parametre odchýlky od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle podmienok uvedených v ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.
- 2.4 Mesto vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelilo svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste.
- 2.5 Ak Developer realizuje Projekt v rozsahu menšom ako vyplýva z parametrov Odchýlky, Kontribúcia sa môže upraviť pro rata podľa odseku 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Referenčná hodnota Kontribúcie podľa odseku 3.3 tejto Zmluvy bola vypočítaná v priamej väzbe na parametre Odchýlky uvedené v definícii Odchýlky v článku 1 (*Definície a výklad pojmov*) tejto Zmluvy, a to podľa vzorca uvedeného v Prílohe č. 9 (*Vzorový výpočet Kontribúcie*). Referenčná hodnota Kontribúcie je záväzná bez ohľadu na prípadné zmeny Projektu, pokiaľ sa tieto zmeny uskutočňujú v rámci parametrov Odchýlky.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa Článku 4 (*Finančné plnenie*) a s rozdelením Kontribúcie podľa odseku 4.5 tejto Zmluvy, pokiaľ ďalej v tejto Zmluve nie je uvedené inak, bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a to aj v záujme Mestskej časti podľa odseku 4.7 Zmluvy.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného

stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestskej časti Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestskej časti poskytnutá v nasledovných formách:

- (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
- (b) Nájomné byty za podmienok podľa článku 5 (*Nájomné byty*); **neaplikuje sa** a
- (c) Nefinančné plnenie za podmienok podľa článku 6 (*Nefinančné plnenie*) **neaplikuje sa**.

3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je **2 015 465,64 EUR** bez DPH, (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:

- (a) Finančného plnenia vo výške **2 015 465,64 EUR** bez DPH pozostávajúceho z:
 - (i) prvej časti vo výške **201 546,56 EUR** bez DPH (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
 - (ii) druhej časti vo výške **302 319,84 EUR** bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),
 - (iii) tretej časti vo výške **806 186,26 EUR** bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a
 - (iv) štvrtej časti vo výške **705 412,98 EUR** bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);
- (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“) - neaplikuje sa; a
- (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“) – neaplikuje sa.

(Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie, Štvrté finančné plnenie, ďalej každé samostatne aj ako „**Hodnota plnenia**“).

Pre vylúčenie pochybností platí, že vždy pri aplikácii termínov Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie, Štvrté finančné plnenie sa interpretujú ako Hodnota plnenia.

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.
- (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
- (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č.8 (*Vzorový výpočet indexácie*).
- (d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje nielen Finančné plnenie ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie, Referenčnej hodnoty Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia).

- 3.5 Ak dôjde k riadnemu poskytnutiu Kontribúcie alebo jej časti, Mestská časť na žiadosť Developera potvrdí, že došlo k splneniu záväzku Developera poskytnúť Kontribúciu alebo jej časť.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Kontribúcie môže byť po spracovaní a odsúhlasení projektovej dokumentácie na Projekt upravená iba za podmienok podľa odseku 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy.
- 3.7 Ak bolo pre Projekt vydané Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy, povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu podľa tejto Zmluvy zostáva zachovaná v celom rozsahu, v akom Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt v rozsahu alebo parametroch, ktoré sú v medziach Odchýlky podľa tejto Zmluvy.
- 3.8 Neskoršia zmena alebo doplnok územnoplánovacej dokumentácie, zmena právnych predpisov, zmena metodického výkladu, zmena povolovacieho režimu alebo skutočnosť, že rovnaké alebo obdobné parametre Projektu by po vydaní Záväzného stanoviska bolo možné posudzovať aj podľa iného právneho alebo územnoplánovacieho podkladu, nemá vplyv na vzniknutú povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu, ak Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt v medziach Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku.
- 3.9 Týmto ustanovením nie je dotknuté právo Developera nevyužiť Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku a nerealizovať Projekt v parametroch Odchýlky. Ak však Developer Projekt v parametroch Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku realizuje alebo začne realizovať, nemôže sa dovolávať zániku, neexistencie vzniku, zníženia alebo odkladu povinnosti poskytnúť Kontribúciu z dôvodu neskoršej zmeny právneho alebo územnoplánovacieho rámca.
- 3.10 Doložka o dani z pridanej hodnoty (DPH). Zmluvné strany sa dohodli, že všetky peňažné a nepeňažné plnenia tvoriace Kontribúciu podľa tejto Zmluvy sú stanovené ako hodnoty bez DPH. V prípade, ak na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo na základe rozhodnutia či stanoviska príslušného orgánu (najmä správcu dane) vyplynie, že akákoľvek časť Kontribúcie podlieha DPH, Developer sa zaväzuje túto daň uhradiť nad rámec dohodnutej Referenčnej hodnoty Kontribúcie, a to vo výške a spôsobom stanoveným príslušnými právnymi predpismi. Mestu alebo Mestskej časti v takom prípade vzniká povinnosť vystaviť Developerovi riadnu faktúru v súlade s príslušným právnym predpisom.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Odchýlka podľa tejto Zmluvy sa vzťahuje výlučne na Žiadosť o Záväzné stanovisko najneskôr do 4 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „**Lehota na podanie Žiadosti**“). Ak Developer nepodá Žiadosť o Záväzné stanovisko v Lehote na podanie Žiadosti, táto Zmluva sa stáva pre Developera neúčinnou, t. j. Developer nemôže uplatniť Odchýlku a Mesto nemá povinnosť poskytnúť súčinnosť v súvislosti s Odchýlkou. Tým nie je dotknutá povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu za tú časť Projektu, pre ktorú už bolo Záväzné stanovisko vydané. Lehotu na podanie Žiadosti je možné predĺžiť iba písomným dodatkom k tejto Zmluve.
- 3.12 Za neprípustný postup odporujúci účelu tejto Zmluvy sa považuje najmä, ak by Developer po vydaní Záväzného stanoviska zohľadňujúceho Odchýlku a po začatí alebo realizácii Projektu v medziach Odchýlky tvrdil, že povinnosť poskytnúť Kontribúciu zanikla alebo sa má znížiť len preto, že po uzavretí tejto Zmluvy alebo po vydaní Záväzného stanoviska došlo k zmene právnych predpisov, územnoplánovacej dokumentácie, metodického výkladu alebo formálneho povolovacieho režimu.

4. Finančné plnenie

- 4.1 Príslušný Developer je povinný uhradiť Mestskej časti Finančné plnenie po častiach v Podiele rozdelenia podľa odseku 4.5, a to nasledovne:
- (a) Prvé finančné plnenie najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska

Developerovi,

- (b) Druhé finančné plnenie najneskôr do 45 dní po vydaní a doručení Povolenia na výstavbu Developerovi,
 - (c) Tretie finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie; a
 - (d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 4.2 Bez ohľadu na splatnosť jednotlivých častí Finančného plnenia podľa tejto Zmluvy platí, že Developer je povinný uhradiť Mestskej časti celú Kontribúciu v plnej výške, vrátane jej indexácie podľa tejto Zmluvy, najneskôr ku dňu Konečnej splatnosti Kontribúcie. Ak ku dňu Konečnej splatnosti Kontribúcie nebude ktorákoľvek časť Finančného plnenia podľa tejto Zmluvy ešte splatná podľa splátkového mechanizmu uvedeného vyššie, stáva sa táto časť Finančného plnenia splatnou priamo ku dňu Konečnej splatnosti Kontribúcie.
- 4.3 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho ktorúkoľvek jeho časť podľa tejto Zmluvy v prospech Mestskej časti aj skôr, pričom Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy platí aj pre takto vopred uhradené plnenia. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchyľne od odseku 3.4 písm. d) Zmluvy dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.
- 4.4 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mestskej časti v Podiele rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že 100% Kontribúcie je príjmom Mestskej časti (ďalej len „**Podiel rozdelenia**“).
- Pre vylúčenie pochybností platí, že Kontribúcia v časti Nájomné byty a Nefinančné plnenie patrí celá Mestu. – neaplikuje sa
- 4.6 Developer je povinný uhradiť každú časť Finančného plnenia podľa odseku 4.5 Zmluvy priamo Mestskej časti, a to na účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4.7 Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy sa uplatňuje na všetky peňažné plnenia Developera podľa tejto Zmluvy s výnimkou Náhradného finančného plnenia podľa odseku 5, vrátane:
- (a) riadnych splátok Finančného plnenia podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
 - (b) predčasného vyplatenia Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*);
 - (c) akcelerovaných plnení podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*);
 - (d) plnení podľa odseku 13.4 Zmluvy;
 - (e) akýchkoľvek ďalších peňažných plnení Developera podľa tejto Zmluvy, ak z konkrétneho ustanovenia nevyplýva inak.
- 4.8 Mesto a Mestská časť vykonávajú práva podľa tejto Zmluvy voči Developerovi koordinovane tak, aby bol zachovaný verejný záujem Mesta aj Mestskej časti. Mesto je oprávnené voči Developerovi uplatňovať práva podľa tejto Zmluvy aj v záujme Mestskej časti (vrátane výziev, akcelerácie, nároku na predčasné vyplatenie, čerpania Zabezpečenia a odstúpenia) aj to aj v mene a v záujme Mestskej časti a na jej účet. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mestskej časti nie je Mesto oprávnené:

- (a) vzdať sa akéhokoľvek peňažného alebo nepeňažného nároku podľa tejto Zmluvy;
 - (b) uzavrieť dohodu o odklade splatnosti, znížení Kontribúcie, splátkovom kalendári, odpustení príslušenstva alebo inom zmiernení povinností Developera;
 - (c) zrušiť alebo odvolať akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*);
 - (d) uzavrieť dohodu o urovnaní, dohodu o novácii, dohodu o započítaní alebo inú dohodu, ktorá by mohla mať vplyv na rozsah, splatnosť, zabezpečenie alebo vymožitelnosť nárokov Mestskej časti;
 - (e) odstúpiť od tejto Zmluvy alebo súhlasiť s jej ukončením, ak by tým boli dotknuté práva Mestskej časti na Kontribúciu alebo jej podiel.
- 4.9 Mesto je povinné bezodkladne, najneskôr do 30 kalendárnych dní, doručiť Mestskej časti kópiu každej výzvy, oznámenia, žiadosti, námietky, návrhu dodatku, návrhu dohody alebo iného podania, ktoré súvisí s právami a povinnosťami podľa tejto Zmluvy. Ak Mestská časť sa nevyjadrí k podaniam uvedeným v prvej vete do 10 kalendárnych dní od doručenia, predpokladá sa jej súhlas s postupom Mesta v uvedenom prípade.
- 4.10 Mestská časť má voči Developerovi samostatný, priamy a vymáhateľný nárok na úhradu svojho podielu na každej časti Finančného plnenia, ako aj na príslušnú časť každého iného peňažného plnenia Developera podľa tejto Zmluvy. Tento nárok nie je podmienený predchádzajúcim uplatnením nároku Mestom ani predchádzajúcou výzvou Mesta voči Developerovi. Developer nie je oprávnený namietat' voči Mestskej časti skutočnosti vyplývajúce z jeho vzťahu k Mestu, ak tieto skutočnosti priamo nesúvisia s nárokom Mestskej časti.
- 4.11 Mesto a Mestská časť sú oprávnené kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy spoločným písomným oznámením doručeným Developerovi zmeniť Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5. Zmena Podielu rozdelenia sa uplatní na splátky Finančného plnenia splatné po doručení oznámenia Developerovi. Pre vylúčenie pochybností, zmena Podielu rozdelenia:
- (a) nemení celkovú výšku Kontribúcie ani záväzky Developera podľa tejto Zmluvy;
 - (b) nevyžaduje uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve;
 - (c) nadobúda účinnosť voči Developerovi 15 kalendárnych dní po doručení oznámenia.
- 4.12 Ak Developer uhradí celú splátku Finančného plnenia iba jednému z oprávnených (iba Mestu alebo iba Mestskej časti), povinnosť Developera uhradiť príslušnú splátku sa považuje za splnenú len v rozsahu, v akom bola úhrada vykonaná v prospech oprávneného v súlade s Podielom rozdelenia. Developer je povinný dorovnať chýbajúcu časť v lehote 15 kalendárnych dní od písomného upozornenia Mesta alebo Mestskej časti. V prípade ak Developer uhradí jednému z oprávnených plnenie nad rámec jemu príslušnej kontribúcie, bude mu táto platba vrátená.
- 4.13 Developer nie je oprávnený jednostranne započítat' voči pohľadávkam Mesta alebo Mestskej časti podľa tejto Zmluvy žiadnu svoju pohľadávku, nárok na náhradu škody, nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok z vadného plnenia, nárok zo zmeny pomerov ani akýkoľvek iný nárok, pokiaľ s tým Mesto a Mestská časť vopred písomne nesúhlasia. Developer nie je oprávnený zadržať, odložiť alebo podmieniť úhradu Kontribúcie ani jej časti z dôvodu existencie sporu so Zmluvnými stranami alebo s ktoroukoľvek z nich.

5. Nájomné byty – neaplikuje sa

6. Nefinančné plnenie - neaplikuje sa

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

- (a) najneskôr do 6 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu.
- (b) najneskôr do 5 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu:

- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zisťovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:

I. v prípade Povolenia na výstavbu a/alebo Povolenia na užívanie 90 kalendárnych dní; alebo

II. v prípade zisťovacieho konania 120 kalendárnych dní; alebo

III. v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie 365 kalendárnych dní,

avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera, dôjde k automatickému predĺženiu lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 7.2 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto bezodkladne písomne upovedomí.

7.3 Developer je povinný informovať Mesto o nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 45 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.

7.4 Developer je povinný raz ročne, vždy najneskôr do 31. mája príslušného kalendárneho roka, predložiť Mestu a Mestskej časti písomnú správu o stave prípravy a realizácie Projektu. Správa musí obsahovať najmä informáciu o stave projektovej dokumentácie, povoľovacích konaní, plánovaných alebo vykonaných zmenách Projektu, harmonograme prác, stave plnenia povinností podľa tejto Zmluvy a stave Zabezpečenia. Developer je zároveň povinný Mesto a Mestskú časť bezodkladne písomne informovať o každej zmene projektovej dokumentácie alebo realizácie Projektu, ktorá sa dotýka parametrov Odchýlky.

7.5 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu so Záväzným stanoviskom zo strany Mesta), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcom úprave Projektu (pro rata) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upravia výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (pro rata) zníženiu.

7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniam o znížení Kontribúcie aj z

osobitných dôvodov, a to maximálne v rozsahu 5 percent Kontribúcie. Uvedené platí vtedy, ak v dôsledku Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a/alebo Záväzného stanoviska príde vo vzťahu k niektorým z Pozemkov k zníženiu možnosti ich ekonomického využitia alebo v prípade, ak sa Developer rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu.

- 7.7 Záväzné stanovisko vydané Mestom ako orgánom územného plánovania na základe tejto Zmluvy sa môže vzťahovať výlučne na Projekt realizovaný v súlade s parametrami Odchýlky. Táto Zmluva s parametrami Odchýlky v spojení so schválením tejto Zmluvy postupom podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste tvorí výlučný zmluvný titul pre vydanie Záväzného stanoviska s odchýlkou od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. V rozsahu prekračujúcom parametre Odchýlky zmluvný titul pre Záväzné stanovisko neexistuje. Developer berie na vedomie, že Zmluvou nevzniká nárok na vydanie záväzného stanoviska; ale vzniká ňou pri splnení Zmluvných a zákonných podmienok nárok na odchýlenie sa od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pri vydávaní záväzného stanoviska, pri splnení podmienok vyplývajúcich zo všeobecne záväzných podmienok na vydanie takéhoto stanoviska.
- 7.8 Developer berie na vedomie a akceptuje, že Mesto je oprávnené a prípadne povinné vykonávať všetky právomoci orgánov územného plánovania v zmysle Príslušných predpisov, vrátane oprávnenia odmietnuť vydanie Záväzného stanoviska v rozsahu prekračujúcom parametre Odchýlky alebo iniciovať prehodnotenie vydaného Záväzného stanoviska, ak sa ukáže, že jeho podklad (táto Zmluva alebo jej časť) zanikol alebo sa stal neexistujúcim, pričom také konanie musí byť v súlade s právnymi predpismi.
- 7.9 Postup Mesta podľa odseku 7.7 a 7.8 Zmluvy pri výkone právomocí podľa Príslušných predpisov nepredstavuje porušenie tejto Zmluvy a nezakladá Developerovi nárok na náhradu škody ani na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 7.10 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že počas realizácie Projektu budú aktívne spolupracovať na bližšej špecifikácii Nájomných bytov a Nefinančného plnenia, a to tak aby spĺňali podmienky podľa tejto Zmluvy a mohli byť poskytnuté Mestu ako súčasť Kontribúcie. Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné: *neaplikuje sa*
- (a) oznámiť Mestu špecifikáciu Nájomných bytov, ktoré majú byť predmetom Kontribúcie; a
 - (b) oznámiť Mestu špecifikáciu Nefinančného plnenia (ak to bude potrebné, resp. ak v súlade s touto Zmluvou dôjde k úprave oproti pôvodnému vymedzeniu Nefinančného plnenia).

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Developer.
- 8.2 Ak príslušný Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.
- 8.3 Prevod spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, ak je realizovaný v rámci bežného predaja bytových jednotiek a nebytových priestorov Projektu konkrétnym zákazníkom Developera (kupujúcim), nie je potrebné oznamovať podľa odseku 8.1 Zmluvy.
- 8.4 Mesto sa zaväzuje, že udelí súhlas a poskytne všetku potrebnú súčinnosť s prevodom Projektu alebo jeho časti a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti (pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany novou zmluvnou stranou - nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti), ak sú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:
- a) nadobúdateľ písomne vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti v súlade s touto Zmluvou;

- b) nadobúdateľ pristúpi k tejto Zmluve ako nový Developer a prevezme všetky záväzky prevádzajúceho Developera z tejto Zmluvy, ktoré sa vzťahujú na prevádzanú časť Projektu;
- c) nadobúdateľ je priamo alebo nepriamo ovládaný Developerom alebo osobou ovládajúcou Developera, alebo je osobou, v ktorej má Developer alebo osoba ovládajúca Developera majetkovú účasť najmenej 50 %; a
- d) je splnená niektorá z nasledovných podmienok týkajúcich sa Zabezpečenia: i) existujúce Zabezpečenie zostáva v platnosti a v plnom rozsahu zabezpečuje aj záväzky nadobúdateľa z tejto Zmluvy; alebo ii) nadobúdateľ pred uskutočnením prevodu poskytne nové Zabezpečenie, ktorého hodnota nie je nižšia ako hodnota existujúceho Zabezpečenia, a Mesto s formou a obsahom nového Zabezpečenia písomne súhlasí.

8.5 Ak Developer má záujem o prevod Projektu alebo jeho časti na nadobúdateľa, ktorý nespĺňa podmienku podľa odseku 8.4 písm. c), Mesto na základe písomnej žiadosti Developera a za kumulatívneho splnenia nižšie uvedených podmienok udelí predchádzajúci písomný súhlas s takýmto prevodom. Mesto pri posudzovaní žiadosti prihliadne najmä na finančnú spôsobilosť nadobúdateľa, jeho skúsenosti s realizáciou porovnateľných projektov, stav rozpracovanosti Projektu a záujmy Mesta a Mestskej časti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Mesto sa zaväzuje neodoprieť udelenie súhlasu za splnenia nasledujúcich podmienok prevodu:

- a) splnenie podmienok podľa odseku 8.4 písm. a) a b);
- b) nadobúdateľ je zapísaný v registri partnerov verejného sektora;
- c) nadobúdateľ pred uskutočnením prevodu poskytne nové Zabezpečenie, ktorého hodnota nie je nižšia ako hodnota existujúceho Zabezpečenia, a Mesto s formou a obsahom nového Zabezpečenia písomne súhlasí;
- d) existujúce Zabezpečenie nemožno na tento účel zachovať, vždy sa vyžaduje nové Zabezpečenie; a
- e) predchádzajúci písomný súhlas Mestskej časti; ak Mestská časť nevyjadrí nesúhlas do 15 pracovných dní od doručenia písomného oznámenia Mesta, má sa za to, že s prevodom súhlasí.

8.6 Prevádzajúci Developer zostáva zodpovedný za splnenie všetkých záväzkov z tejto Zmluvy, ktoré vznikli pred účinnosťou prevodu, a to aj po uskutočnení prevodu. Ak existujúce Zabezpečenie zabezpečuje záväzky prevádzajúceho Developera (vrátane Ručiteľského vyhlásenia alebo Bankovej záruky), toto Zabezpečenie nezaniká prevodom Projektu a zostáva v platnosti, kým Mesto písomne nepotvrdí, že nové Zabezpečenie poskytnuté nadobúdateľom je dostatočné. Do okamihu takéhoto písomného potvrdenia Mesta sú prevádzajúci Developer a nadobúdateľ zaviazaní spoločne a nerozdielne.

8.7 Prevod Projektu alebo jeho časti uskutočnený bez splnenia podmienok podľa odseku 8.4-8.7 sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a zakladá právo Mesta na akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*) a na odstúpenie od tejto Zmluvy podľa odseku 16.5. Zmluvy.

8.8 Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1) a prevod Projektu alebo jeho časti sa uskutočňuje z Developera na vlastníka Pozemkov, odseky 8.5 až 8.7 sa použijú rovnako.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

9.1 Ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, a to všetko z dôvodov na strane Developera, Mestská časť je oprávnená uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie, a to v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Zároveň platí:

- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 kalendárnych dní odo dňa, keď ho na to Mestská časť vyzve.
 - (b) Výška nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy.
 - (c) Nárok Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy je nárokovateľný iba raz.
 - (d) Ak by po vzniku nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy zaniká.
 - (e) Ak si Mestská časť uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy a Developer tento nárok Mestskej časti uhradí, táto Zmluva automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).
- 9.2 Najneskôr 30 kalendárnych dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1 Zmluvy, bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mestskú časť uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

10. Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia

- 10.1 Ak Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia v lehote podľa odseku 4.1 Zmluvy a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta, alebo ak Developer uskutoční prevod Projektu alebo jeho časti v rozpore s podmienkami podľa odsekov 8.4 až 8.8 (ďalej len „**Akceleračná udalosť**“), Mesto je oprávnené písomnou výzvou Developerovi vyhlásiť akceleráciu splatnosti podľa tohto článku.
- 10.2 Dňom doručenia výzvy podľa odseku 10.1 Zmluvy sa stávajú splatnými naraz všetky zvyšné časti Finančného plnenia, ktoré by inak boli splatné až v budúcnosti podľa splátkového kalendára v odseku 4.1 tejto Zmluvy. Indexácia akcelerovaných súm sa vykoná k dňu Akceleračnej udalosti.
- 10.3 Akcelerácia podľa tohto článku nezvyšuje výšku Kontribúcie, iba mení splatnosť už existujúcich záväzkov Developera. Akcelerácia sa uplatňuje v rozsahu zníženom o už riadne poskytnutú časť Kontribúcie.
- 10.4 Po Akceleračnej udalosti je Mesto oprávnené čerpať zo Zabezpečenia podľa článku 13 (*Zabezpečenie*) do výšky celého akcelerovaného záväzku v súlade s článkom 13 (*Zabezpečenie*) a príslušnou záložnou zmluvou.
- 10.5 Ak Developer po Akceleračnej udalosti, ale pred čerpaním Zabezpečenia zo strany Mesta, uhradí všetky splatné záväzky vrátane úrokov z omeškania, Mesto akceleráciu zruší resp. akcelerácia momentom preukázania podmienok podľa predchádzajúcej vety zaniká a pôvodný splátkový kalendár týkajúci sa platieb, ktoré mali nastať po Akceleračnej udalosti, sa obnoví.
- 10.6 Akcelerácia podľa tohto článku sa neuplatňuje paralelne s nárokom na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*), Mesto sa rozhodne, ktorý nástroj uplatní. Mestská časť súhlasí s tým, že použije rovnaký spôsob uplatnenia svojho nároku ako Mesto. Akcelerácia sa môže kombinovať s odstúpením od tejto Zmluvy podľa článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*).

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

- 11.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto a Mestskú časť, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:

- (a) neexistuje žiadna skutočnosť, zmluva, záväzok, spor, konanie, rozhodnutie, ťarcha alebo iné obmedzenie, ktoré by mohli ohroziť realizáciu Projektu, splnenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy alebo vymožitelnosť nárokov Mesta a Mestskej časti;
- (b) všetky údaje, podklady, výpočty, projektové dokumentácie, ekonomické údaje a iné informácie predložené Mestu alebo Mestskej časti v súvislosti s touto Zmluvou, Odchýlkou, Projektom alebo výpočtom Kontribúcie sú úplné, pravdivé, správne a nezavádzajúce;
- (c) nemá nedoplatky na daniach, ciele, poisťovních na sociálne poistenie, zdravotné poistenie ani iné verejnoprávne nedoplatky, ktoré by mohli ohroziť plnenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy;
- (d) nie je subjektom sankcií, reštriktívnych opatrení, konkurzného, reštrukturalizačného, likvidačného alebo obdobného konania a nie je mu známa žiadna okolnosť, ktorá by mohla viesť k začatiu takého konania;
- (e) bude počas celej doby trvania tejto Zmluvy konať transparentne, v súlade s princípmi zákazu korupcie, konfliktu záujmov, legalizácie príjmov z trestnej činnosti a ochrany verejného záujmu;
- (f) akákoľvek zmena skutočností uvedených v tomto článku bude bezodkladne, najneskôr do 10 kalendárnych dní, písomne oznámená Mestu a Mestskej časti.
- (g) nie je voči Mestu a/alebo Mestskej časti dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (h) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať (sám alebo prostredníctvom tretích osôb) príslušnými oprávneniami ako aj dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (i) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;
- (j) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti, ktoré by mohli zásadne ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;
- (k) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (l) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (m) ku dňu podpisu tejto Zmluvy a počas celej nasledovnej doby trvania Zmluvy bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- (n) Developer vyhlasuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta neprevedie Projekt ani jeho časť, nepostúpi práva ani neprevedie povinnosti z tejto Zmluvy na žiadnu tretiu osobu, a to ani v rámci podnikateľskej skupiny Developera, inak ako v súlade s podmienkami podľa odsekov 8.4 až 8.8 tejto Zmluvy.

(ďalej len „**Vyhlásenia a ubezpečenia**“).

11.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a

ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.

- 11.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.
- 11.4 Developer vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že si je plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávných predpisov vyplývajú a zaväzuje sa ich dodržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Developer sa zaväzuje najmä zamestnávať zamestnancov legálne a neporušovať tak zákaz nelegálneho zamestnávania upravený v Pracovnoprávných predpisoch.

12. Odškodnenie a sankcie

- 12.1 Developer ubezpečuje Mesto a Mestskú časť, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu a Mestskej časti nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu a Mestskej časti v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.
- 12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 Zmluvy ukáže ako nepravdivé a Mestu a/alebo Mestskej časti bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu a/alebo Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu a/alebo Mestskej časti. Mesto a Mestská časť sú však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto a/alebo Mestská časť dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu a/alebo Mestskej časti zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta a/alebo Mestskej časti.
- 12.3 V prípade, ak bude Mestu a/alebo Mestskej časti uložená sankcia, pokuta alebo iné peňažné plnenie zo strany orgánu verejnej moci v dôsledku porušenia povinností Developera alebo osoby konajúcej v jeho mene, na jeho účet alebo v jeho záujme, Developer je povinný nahradiť Mestu a/alebo Mestskej časti takto uložené a uhradené plnenie v plnom rozsahu, vrátane všetkých účelne vynaložených nákladov súvisiacich s príslušným konaním.
- 12.4 Uplatnením nároku na náhradu škody alebo odškodnenie podľa tohto článku nie je dotknuté právo Mesta a/alebo Mestskej časti požadovať splnenie porušenej povinnosti, odstránenie následkov porušenia, doplnenie alebo nahradenie Zabezpečenia, úhradu Kontribúcie, akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*), čerpanie Zabezpečenia, predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*), odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie iných práv podľa tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.

- 12.5 Mesto a/alebo Mestská časť sú oprávnené uplatňovať si nároky podľa tohto článku samostatne, každé vo svojom mene a na svoj účet, a to v rozsahu, v akom im príslušná škoda, ujma, náklad alebo strata vznikla.
- 12.6 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta a/alebo Mestskej časti za porušenie povinností Mesta a/alebo Mestskej časti ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku vyplýva z nasledovných skutočností:
- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
 - (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 12.8 Zmluvy, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 12.8 Zmluvy.
 - (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto a/alebo Mestská časť ovplyvniť;
 - (d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie vydania Záväzného stanoviska, a preto akýkoľvek úkon Mesta a/alebo Mestskej časti, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.
- 12.7 Developer nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovat' si voči Mestu a/alebo Mestskej časti akékoľvek škody alebo náhrady vzniknutých nákladov (vrátane napr. nákladov na zriadenie a udržiavanie Bankovej záruky). V prípade, ak by aj napriek tomu Developerovi vznikol akýkoľvek nárok voči Mestu a/alebo Mestskej časti, Developer sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Developer berie na vedomie, že jediným jeho nárokom z prípadného porušenia povinností Mesta a/alebo Mestskej časti je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy. V prípade, ak by sa vyhlásenia Developera o vzdaní sa nároku na škodu podľa predchádzajúcich viet stali z akýchkoľvek dôvodov neplatnými, Zmluvné strany sa dohodli, že Mesto a/alebo Mestská časť nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu porušením všeobecne záväzných platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky a tejto Zmluvy, pričom v prípade porušenia povinností je Mesto a/alebo Mestská časť (ako porušujúca strana) povinná nahradiť Developerovi výlučne spôsobenú skutočnú škodu, pričom jej výška môže byť maximálne v rozsahu 1 % z Referenčnej hodnoty Kontribúcie.
- 12.8 Ustanovením odseku 12.6 Zmluvy nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 13.7 a náhradu škody v prípade uvedenom v odseku 2.2 a/alebo 2.3 tejto Zmluvy, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**“), aby do 30 kalendárnych dní po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2 Zmluvy.

- 13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1 Zmluvy je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):
- (a) neodvolateľnú a nepodmienujúcu bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**“); alebo
 - (b) záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**“).
- a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 75% (indexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie (ďalej len „**Zabezpečenie**“). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude pri zriadení Záložného práva považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky.
- 13.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 13.4 Zabezpečenie sa zriaďuje výlučne v prospech Mesta. Mestská časť nie je účastníkom právnych vzťahov súvisiacich so Zabezpečením a nie je oprávnená voči Developerovi uplatňovať nároky zo Zabezpečenia. Mesto je povinné vyplatiť Mestskej časti jej podiel na každom výťažku zo Zabezpečenia zodpovedajúci Podielu rozdelenia podľa odseku 4.5, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa prijatia výťažku Mestom. Táto povinnosť Mesta trvá aj po zániku tejto Zmluvy. Zabezpečenie poskytnuté podľa tejto Zmluvy nezaniká prevodom Projektu alebo jeho časti podľa článku 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*), zmenou osoby Developera ani zmenou kontroly nad Developerom, a to až do okamihu, kým Mesto písomne nepotvrdí, že nové Zabezpečenie poskytnuté nadobúdateľom je dostatočné podľa odseku 8.4 písm. (d). Ak Zabezpečením je Ručiteľské vyhlásenie, ručenie zostáva v platnosti aj voči záväzkom nadobúdateľa Projektu v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia.
- 13.5 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 Zmluvy a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1 Zmluvy, Mesto, po predchádzajúcom písomnom súhlase Mestskej časti (ak Mestská časť nevyjadrí nesúhlas do 15 pracovných dní od doručenia písomného oznámenia Mesta, má sa za to, že súhlasí), je oprávnené uplatniť si voči Developerovi stratu výhody splátok t.j. nárok na predčasné vyplatenie celej dovtedy neposkytnutej časti Kontribúcie v podobe celkového Finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie, zníženej o Hodnotu plnenia, ktoré už bolo riadne poskytnuté, indexovanej k roku splatnosti takto uplatneného nároku. Takto uplatnený nárok je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Mesta Developerovi. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že takto uplatnený nárok predstavuje dojednanie o predčasnej splatnosti existujúceho záväzku Developera (a teda stratu výhody splátok) a nejde o sankčné plnenie. Riadnym splnením takto uplatneného nároku sa Kontribúcia považuje za splnenú v rozsahu, v akom bol nárok uplatnený a uhradený a povinnosť poskytnúť Zabezpečenie zaniká.
- 13.6 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným

Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.

- (b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.
 - (d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (pro rata) upraví/zníži v rozsahu podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii. Na tento účel Zmluvné strany uzatvoria v dobrej viere dodatok k tejto Zmluve.
- 13.7 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta a/alebo Mestskej časti voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto a/alebo Mestská časť sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 13.8 Všetky náklady spojené so zriadením a udržívaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

14. Vyššia moc

- 14.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci.
- 14.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať Zmluvné strany a vyzvať ich k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc Zmluvným stranám dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.
- 14.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

15. Zmena právnych predpisov

- 15.1 Najmä s ohľadom na dlhodobý charakter záväzkov založených touto Zmluvou, sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ počas plnenia tejto Zmluvy dôjde k takej zmene právnych predpisov, ktorá
- (a) nebola a ani nemohla byť predvídateľná už v čase uzatvorenia tejto Zmluvy;
 - (b) nie je zmenou právnych predpisov všeobecného charakteru, t.j. nevzťahuje sa komplexne na celé podnikateľské prostredie (ako napríklad zmeny daňových sadzieb a pod.), a
 - (c) bude vylučovať plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu, alebo na základe ktorej by plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu odporovalo takýmto novým právnym predpisom;

má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy.

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, pokiaľ nedôjde k jej predčasnému ukončeniu alebo automatickému zániku v súlade s touto Zmluvou. Na odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že úhradou Kontribúcie zo strany Developera sa považujú jeho povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy za splnené.
- 16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť resp. automaticky zaniká iba:
- (a) dohodou Zmluvných strán;
 - (b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3 Zmluvy;
 - (c) odstúpením Mesta podľa odseku 16.5 Zmluvy;
 - (d) automatickým zánikom v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve, najmä podľa odseku 9.1, písm. e) Zmluvy a odseku 13.5 Zmluvy .
- 16.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak dôjde k zrušeniu Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto a Mestská časť povinná vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia.
- 16.4 Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené, a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.
- 16.5 Mesto je so súhlasom Mestskej časti oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi, ak:
- (a) Developer neposkytne Zabezpečenie v zmysle článku 13 (*Zabezpečenie*) a neodstráni toto porušenie ani v dodatočnej lehote podľa odseku 13.5 Zmluvy;
 - (b) Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta;
 - (c) vyjde najavo a bude preukázateľné, že niektoré z Vyhlásení Developera podľa článku 11 (*Vyhlásenia a ubezpečenia Developera*) bolo v podstatnej časti nepravdivé;
 - (d) Developer vstúpi do likvidácie, bude na Developera vyhlásený konkurz alebo bude právoplatne povolená jeho reštrukturalizácia;
 - (e) Developer podstatne poruší inú podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v primeranej dodatočnej lehote uvedenej v písomnej výzve Mesta (najmenej 30 kalendárnych dní);
 - (f) Developer prevedie Projekt alebo jeho časť, postúpi práva alebo prevedie povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez splnenia podmienok podľa odsekov 8.4 až 8.8.
- 16.6 Odstúpením Mesta podľa odseku 16.5 Zmluvy nie je dotknutý nárok Mesta a Mestskej časti na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej)*)

Kontribúcie).

17. Ochrana informácií

- 17.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:
- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
 - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy;
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci;
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach;
 - (e) tretou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť;
 - (f) tretou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 17.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 17.1 Zmluvy.

18. Komunikácia a oprávnené osoby

- 18.1 Zmluvné strany určujú, na účely vzájomnej komunikácie pre účely plnenia Zmluvy, nasledovné kontaktné osoby:

(a) Developer:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

(b) Mesto:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

(c) Mestská časť

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:
Vo veciach zmluvných:
Email:
Telefón:



18.2 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku, a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:

- (a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
- (b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;
- (c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
- (d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo uvedené v odseku 18.1 Zmluvy (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, pričom relevantný je ten deň zverejnenia, ktorý nastal ako prvý (zverejnenie vykonané ako prvé buď Mestom alebo Mestskou časťou).
- 19.2 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené uznesením zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava č.: 565/XXV/2026, z riadneho zasadnutia miestneho zastupiteľstva, ktoré sa uskutočnilo dňa 23.6.2026.
- 19.3 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 19.4 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhých Zmluvných strán. Tým nie je dotknutý článok 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 19.5 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhých Zmluvných strán, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 19.6 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné

podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.

- 19.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 19.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 19.9 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 6-tich originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 19.10 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.
- 19.11 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Popis projektového zámeru |
| Príloha č. 2 | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 3 | Nájomné byty – neaplikuje sa |
| Príloha č. 4 | Nefinančné plnenie - neaplikuje sa |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – neaplikuje sa |
| Príloha č. 6 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 7 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 8 | Vzorový výpočet indexácie |
| Príloha č. 9 | Vzorový výpočet Kontribúcie |
| Príloha č. 10 | Súhlas primátora |

Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej zneniu porozumeli, že znenie Zmluvy je určité a zrozumiteľné, že obsah Zmluvy je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Arch. Matúš Vallo
primátor
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

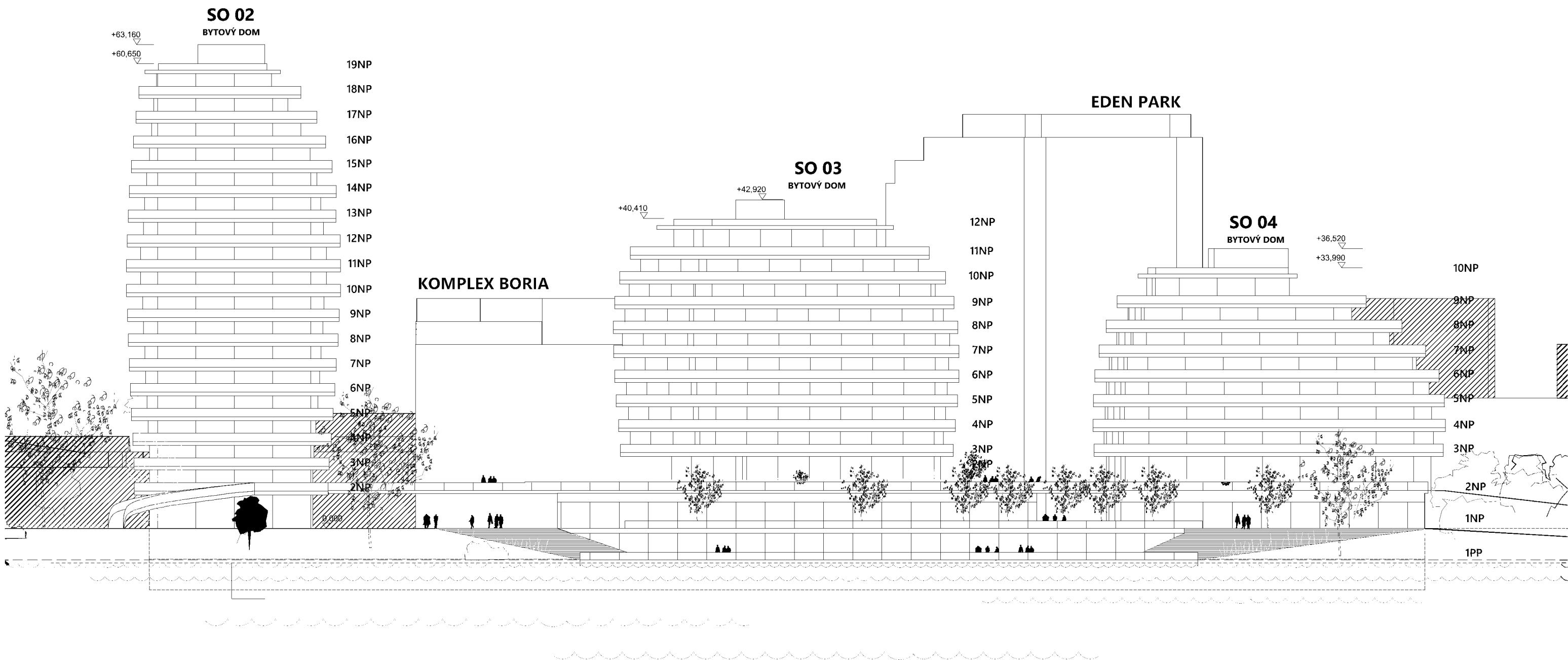
.....
Ing. Martin Chren
starosta
Mestská časť Bratislava - Ružinov

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Miloslav Čurilla
konateľ
ŠPORTREAL INVEST s.r.o.

.....
JUDr. Andrej Farkaš , PhD.
konateľ
ŠPORTREAL INVEST s.r.o.

Príloha č. 1
Popis projektového zámeru



POHLAD - JUH
NÁVRH - ODCHÝLKA VOČI ÚPN BA 1:500

Projekt
Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO
Drieňová ulica 14
k.ú. Ružinov, Bratislava II.

Projektant
A1 ARCHITECTURE a.s.
Michalská 5
Bratislava 811 01

Investor
ŠPORTREAL INVEST s.r.o.
Námestie SNP - Obchodná ul. 2-6R
Bratislava 811 08

Príloha č. 2
Pozemky určené pre realizáciu Projektu

Príloha č. 2 Pozemky určené pre realizáciu Projektu

K.ú.: Ružinov

Číslo LV	Číslo parcely	Typ parcely	Vlastník
2907	15279/2	C	ŠPORTREAL INVEST s.r.o.
2907	15279/3	C	ŠPORTREAL INVEST s.r.o.
2907	15279/21	C	ŠPORTREAL INVEST s.r.o.

Príloha č. 3
Nájomné byty – neaplikuje sa

Príloha č. 4
Nefinančné plnenie – neaplikuje sa

Príloha č. 5

Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – neaplikuje sa

Príloha č. 6
Vzor Ručiteľského vyhlásenia

PRÍLOHA Č. 6 - VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

Spoločnosť [●], založená a existujúca podľa práva [●], so sídlom [●], zapísaná v [●] pod číslom [●] (ďalej len „Ručiteľ“)

sa zaväzuje a vyhlasuje

s odkazom na § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) v prospech

Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 (ďalej len „Mesto“),

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

(A) Dňa [●] Mesto a spoločnosť [●], so sídlom [●], IČO: [●], zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom [●], Oddiel: [●], Vložka č.: [●], (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č. [●] vo vzťahu k projektu [●], ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o investičnej činnosti“).

(B) Developer v zmysle odseku 13.1 Zmluvy o investičnej činnosti postupuje v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti.

(C) Ručiteľ je ovládajúcou osobou Developera a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o investičnej činnosti. Ručiteľ preto Mestu navrhol, že prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, zabezpečí riadne splnenie akéhokoľvek peňažného záväzku Developera zo Zmluvy o investičnej činnosti, a to najmä akéhokoľvek peňažného záväzku podľa ustanovení článku 12 (Odškodnenie a sankcie) Zmluvy o investičnej činnosti (ďalej len „Záväzky“).

(D) Mesto je ochotné akceptovať ručenie Ručiteľa za Záväzky, tak ako je uvedené v tomto Ručiteľskom vyhlásení.

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developer z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku, nepresahujúcu však maximálnu čiastku 1,15 násobku indexovanej Referenčnej hodnoty Kontribúcie určenej v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti, okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Developera.

1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:

(a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom,

- (b) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (e) bola mu Developerom predložená Zmluva o investičnej činnosti, oboznámil sa s jej podmienkami a súhlasí s nimi.

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa vykladá a riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky (bez prihladenia na ustanovenia kolíznych noriem). Uplatnenie akéhokoľvek ustanovenia slovenských právnych predpisov, ktoré nie sú kogentnej povahy, sa jednoznačne vylučuje, ak by ich aplikácia zmenila význam alebo účel niektorého z ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3.2 Oddeliteľnosť

Každé ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Ručiteľ a Mesto v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tohto Ručiteľského vyhlásenia, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymáhateľnosťou alebo neplatnosťou.

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia alebo iného zániku všetkých Záväzkov.

3.4 Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis:

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením a záväzkami v ňom uvedenými súhlasí a akceptuje ho:

V [●] dňa [●]

V Bratislave dňa [●]

[●]

[●]

[●]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Funkcia: [●]

Príloha č. 7

Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

PRÍLOHA č. 7 – VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K
NEHNUTEĽNOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa ustanovenia § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

a

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx
IČO: xxx
zápis: Obchodný register Okresného súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx
kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložca**“)

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“).

[Poznámka: Zmluva bude upravovaná v závislosti od toho, či je Developer zároveň aj Záložcom. V závislosti od vzťahu Developer – Záložca bude vhodné zmluvu primerane upraviť. Vid' ustanovenia v hranatých zátvorkách.]

Nakoľko:

- (A) Dňa [●] Záložný veriteľ a [[Záložca] / [spoločnosť [●], so sídlom [●], IČO: [●] (ďalej len „**Developer**“))] uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č. [●] vo vzťahu k projektu [●], ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o investičnej činnosti**“).
- (B) Viaceré ustanovenia Zmluvy o investičnej činnosti zároveň zakladajú povinnosti [Záložcu / Developera] zaplatiť Záložnému veriteľovi rôzne finančné nároky vrátane nároku na finančné plnenie, zmluvnú pokutu či náhradu škody.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči [Záložcovi / Developerovi] zo Zmluvy o investičnej činnosti [a/alebo voči Záložcovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou] vrátane ich prislúšenstva (ďalej spolu len „**Zabezpečovaná pohľadávka**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [●], obec: [●], katastrálne územie: [●], zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu [●], katastrálny odbor, na LV č. [●], ako:

- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
- (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
- (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
- (d) [...]

(ďalej spolu len „Nehnutelnosti“).

1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k Nehnutelnostiam na zabezpečenie riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky v sume 1,15 násobku indexovanej Referenčnej hodnoty Kontribúcie určenej v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené touto Zmluvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečovanej pohľadávky aj v prípade a v rozsahu prípadných neskorších zmien (vrátane novácie) Zmluvy o investičnej činnosti a/alebo tejto Zmluvy.

1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o investičnej činnosti alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehnutelností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).

1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehnutelnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [●] [*Záložný veriteľ môže na základe dohody so Záložcom akceptovať existenciu iných vecných práv na Nehnutelnostiach za predpokladu, že nemajú dopad na hodnotu zabezpečenia*].

1.5 Pre vylúčenie pochybností, Záložný veriteľ týmto nepreberá žiadne záväzky Záložcu vyplývajúce z alebo týkajúce sa Nehnutelností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnutelností.

2. Povinnosti Záložcu

2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmluvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmluvou,
- (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnutelností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, pričom je výslovne dohodnuté, že

Záložca je oprávnený sceľovať, resp. upravovať veľkosť parciel v rámci Zálohu (nepresahujúcich hranicu Zálohu) pre účely realizácie Projektu (ako je definovaný v Zmluve o investičnej činnosti), a to aj bez súhlasu Záložného veriteľa,

- (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehnutelnostiam,
 - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
 - (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o investičnej činnosti alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu, vymožiteľnosť alebo samotný výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkol'vek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkol'vek ich častí, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkol'vek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkol'vek častí), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a

- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnuteľností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnuteľnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní; pokiaľ Záložca túto povinnosť poruší, je Záložný veriteľ oprávnený zabezpečiť vyhotovenie príslušného znaleckého posudku sám, na náklady Záložcu.
- 2.2 Záložca sa zaväzuje, že bezodkladne po výzve Záložného veriteľa nahradí Záložnému veriteľovi akékoľvek a všetky náklady, výdavky a akúkoľvek škodu, ktoré Záložnému veriteľovi vzniknú z dôvodu ochrany akýchkoľvek práv Záložného veriteľa vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, najmä ochrany a zachovania záložného práva podľa tejto Zmluvy.

3. Vznik a trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 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.
- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný alebo elektronický návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi (i) originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu alebo (ii) návrh na vklad vrátane elektronickej doručienky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnuteľnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v lehote podľa tohto článku 3.3, pripraví a podá tento návrh Záložný veriteľ, a to na náklady Záložcu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, či tento návrh podáva Záložca, alebo Záložný veriteľ.

4. Vyhlásenia a záruky Záložcu

- 4.1 Záložca vyhlasuje a zaručuje sa Záložnému veriteľovi, že:
- (a) Záložca (i) je spoločnosť riadne a platne založená a existujúca podľa právnych predpisov krajiny, v ktorej má svoje sídlo, (ii) je riadne spôsobilý a má plnú právomoc uzavrieť túto Zmluvu, vykonať všetky právne úkony potrebné pre jej riadne uzavretie a výkon povinností a záväzkov ňou založených a (iii) získal všetky súhlasy a povolenia svojich orgánov a iných osôb, ktoré by mohli byť potrebné pre uzavretie tejto Zmluvy

a riadny výkon povinností a záväzkov z nej vyplývajúcich (vrátane najmä zriadenia záložného práva) a akékoľvek takéto súhlasy sú riadne platné a plne účinné (s výnimkou získania kladného rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností v súlade s článkom 3 tejto Zmluvy);

- (b) Záložca je výlučným vlastníkom Nehnuteľností (a všetkých ich častí), Nehnuteľností sú voľne prevoditeľné pre účely zriadenia a vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy a Záložca nevykoná žiaden úkon, ktorý by z dôvodu prípadného obmedzenia prevoditeľnosti Nehnuteľností mohol byť prekážkou zriadenia alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, ako ani žiaden úkon, ktorý by mohol v akomkoľvek rozsahu znemožniť alebo sťažiť Záložnému veriteľovi výkon Záložného práva podľa tejto Zmluvy alebo iných práv a/alebo nárokov vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, a nie je si vedomý žiadnej skutočnosti, ktorá by mohla byť prekážkou riadneho zriadenia a/alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, tak ako to predpokladá táto Zmluva;
- (c) uzavretie tejto Zmluvy, ako ani prevzatie a následný výkon akýchkoľvek z nej vyplývajúcich povinností alebo záväzkov zo strany Záložcu nie je porušením alebo v rozpore (i) so žiadnym ustanovením akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca zmluvnou stranou a ktorý sa týka Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, a to spôsobom alebo v rozsahu, ktorý nie je zanedbateľný, (ii) zakladateľskými dokumentmi a inými vnútornými dokumentmi Záložcu, ako ani, (iii) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne a voči svojim odborným poradcem) s akýmkoľvek zákonom, vyhláškou alebo autoritatívnym alebo súdnym príkazom zaväzujúcim Záložcu alebo vzťahujúcim sa na Nehnuteľnosti;
- (d) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne, voči svojim odborným poradcem, ktorým je Záloh známy a voči verejným registrom) nie sú Nehnuteľností (ani žiadna ich časť) predmetom žiadneho sporu a nehrozí, neprebíha ani neskončilo ohľadom ktorejkoľvek z nich žiadne súdne alebo arbitrážne konanie alebo žiadne správne alebo iné konanie (s výnimkou konaní na príslušnom okresnom úrade o vklade záložného práva podľa tejto Zmluvy), ktoré by mohlo mať za následok obmedzenie zmluvnej voľnosti Záložcu a/alebo voľnosti jeho dispozície s Nehnuteľnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnuteľnosťami nebol právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu alebo inej verejnej autority priznaný žiadny nárok tretej strane a Záložca nie je obmedzený súdnym rozhodnutím alebo rozhodnutím inej vládnej alebo verejnej autority, ktoré by bolo pre Záložcu záväzné;
- (e) Nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnuteľnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnuteľnostiam (alebo ich časti) oznámených Záložnému veriteľovi pred uzavretím tejto Zmluvy;
- (f) neexistuje žiadna zmluva o budúcej zmluve, opcia, predkupné právo ani akékoľvek iné právo s podobným účinkom, ktoré môže mať nepriaznivý dopad na vykonateľnosť alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy;
- (g) po vklade záložného práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnuteľnostiam zriadeným v prvom rade, ktoré je platným, účinným a vykonateľným voči Záložcovi a akejkoľvek tretej osobe v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- (h) [Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o investičnej činnosti a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním;]

- (i) [Záložcovi bolo zo strany Developera [ako spoločníka Záložcu] poskytnuté primerané protiplnenie za zriadenie záložného práva podľa tejto Zmluvy;]
- 4.2 Záložca vyhlasuje a zaručuje Záložnému veriteľovi, že každé vyhlásenie a záruka uvedené v článku 4.1 sú pravdivé, úplné a správne ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.

5. Výkon záložného práva

- 5.1 Ak [Záložca / Developer] nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas tak ako to vyplýva zo Zmluvy o investičnej činnosti, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 5.2 Pre účely § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnuteľností považuje za individuálny a samostatný záloh medzi viacerými samostatnými zálohami a Záložný veriteľ môže výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy podľa vlastného uváženia postihnúť buď všetky Nehnuteľnosti alebo aj akúkoľvek takúto ich osamostatniteľnú časť.
- 5.3 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľností, pričom Záložný veriteľ je oprávnený, podľa vlastného uváženia, kedykoľvek počas výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy zmeniť už vybraný spôsob výkonu záložného práva. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 5.4 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
 - (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
 - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 5.4(a) nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 5.4(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 5.5 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 5.45.4(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:
 - (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
 - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
 - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh obsahujúci najvyššiu kúpnu cenu a najskorší termín úhrady tejto kúpnej ceny, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu týchto kritérií na výber najlepšieho návrhu; a

- (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 5.6 Ak predaj zálohu podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.
- 5.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva na vlastné náklady a bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.
- 5.8 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľností, a to na vlastné náklady, vrátane nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 5.9 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.10 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.

- 5.11 Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone záložného práva podľa tejto Zmluvy postupovať v súlade s pravidlami uvedenými v tomto článku 5, potom Záložca uznáva, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností s náležitou starostlivosťou a s cieľom dosiahnuť predaj Nehnuteľností za cenu požadovanú v zmysle článku 5.4 a zákona.
- 5.12 Záložný veriteľ nebude niesť žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá môže Záložcovi vzniknúť ako následok riadneho a zákonného výkonu akýchkoľvek jeho práv podľa tejto Zmluvy.
- 5.13 Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výťažok z výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných a neuhradených Zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:
- (a) po prvé, na uhradenie všetkých nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (najmä odmien právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy;
 - (b) po druhé, na úhradu úrokov z omeškania zo Zabezpečených pohľadávok splatných v prospech Záložného veriteľa v súvislosti so Zmluvou o investičnej činnosti alebo touto Zmluvou;
 - (c) po tretie, na úhradu iných neuhradených čiastok zo Zabezpečených pohľadávok dlžných v prospech Záložného veriteľa podľa Zmluvy o investičnej činnosti alebo tejto Zmluvy,

ak Zmluva o investičnej činnosti neuvádza inak alebo ak Záložný veriteľ podľa vlastného uváženia neurčí iné poradie.

6. Zánik Záložného práva

- 6.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o investičnej činnosti, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.
- 6.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.
- 6.3 Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy dohodli, že žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami, pri ktorom dôjde k scudzeniu Nehnuteľností alebo akejkoľvek ich časti, nemožno považovať za prevod Nehnuteľností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu v zmysle § 151h Občianskeho zákonníka.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 7.2 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po jednom si po jej uzavretí ponechá Záložný veriteľ a Záložca a 2 rovnopisy budú použité pre účely katastrálneho konania.

7.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá dobrovoľne, slobodne, vážne a bez obmedzenia ich zmluvnej voľnosti a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V [●] dňa [●]

V [●] dňa [●]

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

[obchodné meno Záložcu]

[●]

[●]

Príloha č. 8
Vzorový výpočet indexácie

Príloha č. 8:
Vzorový výpočet indexácie

1. ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

1.1 Indexácia podľa kompozitného indexu:

Hodnota indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-2) až 3Q(T-1).

$HOD(T+1) = HOD(T) \times \text{kompozitný index}(t)$, kde $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$

Príklad výpočtu kompozitného indexu pre rok 2024 na základe reálnych dát:

	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
index cien stavebných materiálov (nákupné ceny)	102,9	102,9	100,2	101,1
index cien stavebných prác	103,2	104,0	101,1	100,8
index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji (nákup nových nehnuteľností)	104,0	94,9	95,7	97,8

index cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (2024):
 $Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$
 $1,029 \times 1,029 \times 1,002 \times 1,011$
 $\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 1,0726$

index cien stavebných prác (2024):
 $Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$
 $1,032 \times 1,040 \times 1,011 \times 1,008$
 $\text{index cien stavebných prác}(2024) = 1,0937$

index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji (nákup nových nehnuteľností)(2024):
 $Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$
 $1,040 \times 0,949 \times 0,957 \times 0,978$
 $\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 0,9237$

$\text{kompozitný index}(2024) = 0,25 \times 1,0726 + 0,25 \times 1,0937 + 0,5 \times 0,9237 = 0,26815 + 0,273425 + 0,46187$
kompozitný index(2024) = 1,003

1.2 Indexácia podľa NBS:

V prípade, že nie je možnosť použiť kompozitný index, využije sa miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov“ publikovaných Národnou bankou Slovenska.

Príklad výpočtu indexu NBS pre rok 2024 na základe reálnych dát:

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m2 v BA kraji	3451	3342	3203	3146	3096
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m2 v BA kraji (medzikvartálna zmena)		0,9684	0,9584	0,9822	0,9841

index NBS (2024):

index NBS (2024) = (Q4 2022 / Q3 2022) * (Q1 2023 / Q4 2022) * (Q2 2023 / Q1 2023) * (Q3 2023 / Q2 2023)

Q4 2022 / Q3 2022 = 3342 / 3451 = 0,9684

Q1 2023 / Q4 2022 = 3203 / 3342 = 0,9584

Q2 2023 / Q1 2023 = 3146 / 3203 = 0,9822

Q3 2023 / Q2 2023 = 3096 / 3146 = 0,9841

index NBS (2024) = 0,9684 * 0,9584 * 0,9822 * 0,9841

index NBS (2024) = 0,8970

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

$B(T)$ = hodnota benchmarku v roku T

$$\Delta B_{T+1} = \frac{B(T+1)}{B(T)} = \text{medziročná zmena hodnoty benchmarku}$$

Nárast hodnoty benchmarku od posledného resetu (resp. východzej hodnoty) sa rovná súčinu medziročných zmien hodnôt benchmarku počnúc východziou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku v roku $T+1$ a východzom roku.

$$\prod_{r=0}^{T+1} \Delta B_r = \dots = \frac{B(T+1)}{B(0)}$$

Nech:

$B(0) = 5\,000$

$B(T+1) = 6\,500$

kompozitný index(t) = $1,1075 \approx 1,11$, t.j. nárast o 11 %

Potom:

$B(T+1)/B(0) = 6\,500 / 5\,000 = 1,3$, t.j. nárast o 30 %

$30 - 11 = 19 > 15$

T.j. podmienky pre uplatnenie benchmarku sú splnené, keďže benchmark v sledovanom období vzrástol o 30 %, zatiaľ čo kompozitný index len o 11 %. Rozdiel medzi týmito dvoma hodnotami presahuje 15 p. b., teda úroveň divergencie, ktorá umožňuje uplatnenie benchmarku .

Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:

$HOD(T+1) = 5\,000 \times 1,3 = 6\,500 \text{ €}$

Príklad výpočtu benchmarku pre rok 2024:

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m² s DPH v Bratislave	4611	4903	4833	4742	4937
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m² s DPH v Bratislave (medzikvartálna zmena)		1,0633	0,9857	0,9811	1,0411

V súčasnosti neexistuje index publikovaný orgánom verejnej moci, ktorý by mapoval ceny novostavieb v Bratislave (nie Bratislavskom kraji). Akonáhle bude takýto index dostupný, začne sa sledovať aj možnosť využitia resetu (od prvej dostupnej dátovej bázy). V tejto prílohe uvádzané príklady vo vzťahu k benchmarku sú preto iba vyslovene ilustračné (simulujú stav, ako keby takýto benchmark už existoval aj v čase uzavretia Zmluvy o investičnej činnosti).

benchmark(2024):

$\text{benchmark}(2024) = (Q4\ 2022 / Q3\ 2022) * (Q1\ 2023 / Q4\ 2022) * (Q2\ 2023 / Q1\ 2023) * (Q3\ 2023 / Q2\ 2023)$

$Q4\ 2022 / Q3\ 2022 = 4903 / 4611 = 1,0633$

$Q1\ 2023 / Q4\ 2022 = 4833 / 4903 = 0,9857$

$Q2\ 2023 / Q1\ 2023 = 4742 / 4833 = 0,9811$

$Q3\ 2023 / Q2\ 2023 = 4937 / 4742 = 1,0411$

$\text{benchmark}(2024) = 1,0633 * 0,9857 * 0,9811 * 1,0411$

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

K roku uzatvorenia zmluvy (2024) je Referenčná hodnota Kontribúcie vo finančnom vyjadrení = 10 000 000 €

Z toho:

- Finančné plnenie = 5 000 000 €
- Referenčná hodnota Nefinančného plnenia = 3 000 000 €
- Referenčná hodnota Nájomných bytov = 2 000 000 €

Kontribúcia vo forme Nájomných bytov (20% z Kontribúcie) má však byť plnená primárne vo forme prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m². Kontribúcia vo forme Nefinančného plnenia má byť plnená primárne vo forme prevodu Nefinančného plnenia.

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

- V roku 2025 – Prvé finančné plnenie (10%) v hodnote 500 000 €
- V roku 2028 – Druhé finančné plnenie (15%) v hodnote 750 000 €
- V roku 2037 – Nefinančné plnenie v referenčnej hodnote 3 000 000 €
- V roku 2038 – Tretie finančné plnenie (40%) v hodnote 2 000 000 €
- V roku 2038 – Nájomné byty vo výmere 523 m² v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2039 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,05	1,05000	0,025000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,03	1,08150	0,024725	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,04	1,12476	0,010919	1,113841 (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,03	1,15850	-0,002119	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1,05	1,21643	0,044200	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,02	1,24076	0,091973	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,005	N/A	1,154528	1,09	1,35242	0,197897	1,352425 (=G7)*	175,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	0,980	N/A	0,980000	1,02	1,02000	0,040000	1,325376 (=I7*C8)	172,3 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	0,999600	1,03	1,05060	0,051000	1,351884 (=I8*C9)	175,7 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	0,949620	1,01	1,06111	0,111486	1,284289 (=I9*C10)	167,0 €

11	2035	Q4 2033 - Q3 2034	N/A	1,05	0,997101	1,05	1,11416	0,117060	1,348504	(=I10*D11)	175,3 €
12	2036	Q4 2034 - Q3 2035	N/A	1,04	1,036985	1,03	1,14759	0,110601	1,402444	(=I11*D12)	182,3 €
13	2037	Q4 2035 - Q3 2036	1,050	N/A	1,088834	1,04	1,19349	0,104655	1,472566	(=I12*C13)	191,4 €
14	2038	Q4 2036 - Q3 2037	1,026	N/A	1,117144	1,03	1,22929	0,112150	1,510853	(=I13*C14)	196,4 €
15	2039	Q4 2037 - Q3 2038	N/A	1,01	1,128315	1,05	1,29076	0,162444	1,745654	(=I7*G15)*	226,9 €
16	2040	Q4 2038 - Q3 2039	1,012	N/A	1,012000	1,02	1,02000	0,008000	1,766602	(=I15*C16)	229,7 €
17	2041	Q4 2039 - Q3 2040	1,002	N/A	1,014024	1,01	1,03020	0,016176	1,770135	(=I16*C17)	230,1 €

V rokoch **2035-2036 a 2039** nebolo možné zostaviť kompozitný index. Bol teda nahradený indexom podľa NBS.

V rokoch **2025 – 2031** došlo k nárastu hodnoty benchmarku o **35%**, pričom nárast hodnoty kumulatívneho kompozitného indexu bol na úrovni **15%**. Rozdiel hodnôt je viac ako 15% a Mesto sa preto rozhodlo použiť benchmark na indexáciu **k roku 2031**.

V rokoch **2031 – 2039** došlo k nárastu hodnoty benchmarku o **29%**, pričom nárast hodnoty kumulatívneho kompozitného indexu bol na úrovni **13%**. Rozdiel hodnôt je viac ako 15% a Mesto sa preto rozhodlo použiť benchmark na indexáciu **k roku 2039**.

Po použití benchmarku na úpravu divergencie následne index pokračuje vo vývoji podľa kompozitného indexu resp. jeho alternatívy (indexu NBS).

Hodnoty pre jednotlivé roky (T) sú stanovené poslednými aktuálnymi dátami za 4 kvartály, a to Q4 T-2 až Q3 T-1. V prípade potreby výpočtu medzikvartálnej zmeny sa využívajú dáta za 5 kvartálov, a to Q3 T-2 až Q3 T-1.

*Pri prvom resete benchmarkom, sa preberá index benchmarku. Pri druhom resete sa aktualizuje index oproti obdobiu, kedy bol index naposledy resetovaný.

Potom:

Prvé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2025 je vo výške $500\,000 \cdot 1,025 = 512\,500$ €.

Druhé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške $750\,000 \cdot 1,160622 = 870\,467$ €.

Keďže Nefinančné plnenie je prevádzané mestu v roku 2037, indexovaná suma prvého ohodnotenia nákladov Nefinančného plnenia (Hodnota $HOD(T+n)$) má hodnotu $3\,000\,000 \cdot 1,472566 = 4\,417\,699$ €.

V roku 2038 došlo k prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m².

Tretie finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2038 je vo výške $2\,000\,000 \cdot 1,510853 = 3\,021\,706$ €.

Štvrté finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2039 je vo výške $1\,750\,000 \cdot 1,745654 = 3\,054\,894$ €.

Vzor č.2:

Východiská podľa vzoru č. 1, avšak Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

- V roku 2025 – Prvé finančné plnenie (10%) v hodnote 500 000 €
- V roku 2028 – Druhé finančné plnenie (15%) v hodnote 750 000 €
- V roku 2033 – Nefinančné plnenie v referenčnej hodnote 3 000 000 €
- V roku 2033 – Tretie finančné plnenie (40%) v hodnote 2 000 000 €
- V roku 2033 – Nájomné byty vo výmere 523 m² v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2034 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,01	1,01	-0,015000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	-0,006375	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	1,113841 (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	1,160272 (=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	1,184637 (=E8)	154,0 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	1,208330 (=E9)	157,1 €

10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	1,147914 (=E10)	149,2 €
----	------	-------------------	-------	-----	----------	------	------	----------	------------------------	---------

Prvé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2025 je vo výške $500\,000 * 1,025 = 512\,500$ €.

Druhé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške $750\,000 * 1,160622 = 870\,467$ €.

V roku 2033 malo dôjsť k prevodu Nefinančné plnenia, avšak z dôvodu porušenia povinností Developera k nemu nedošlo. Preto si mesto v roku 2034 uplatnilo náhradné finančné plnenie podľa bodu 6.6 Zmluvy o investičnej činnosti vo výške $3\,000\,000 * 1,147914 * 1,15 = 3\,960\,303,30$ €.

V roku 2033 malo dôjsť k prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m², avšak z iného dôvodu ako porušenia povinností Developera k nemu nedošlo. Z tohto dôvodu si mesto v roku 2034 uplatnilo náhradné finančné plnenie podľa bodu 5.9 Zmluvy o investičnej činnosti vo výške $2\,000\,000 * 1,208330 = 2\,416\,660$ €. Pozn.: v prípade, že by išlo o porušenie povinností Developera, postupovalo by sa podľa bodu 5.8 Zmluvy o investičnej činnosti, kde náhradné finančné plnenie by bolo vo výške $2\,000\,000 * 1,147914 * 1,15 = 2\,640\,202,20$ €.

Tretie finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2033 je vo výške $2\,000\,000 * 1,208330 = 2\,416\,660$ €.

Štvrté finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2034 je vo výške $1\,750\,000 * 1,147914 = 2\,008\,849$ €.

Vzor č.3:

Východiská podľa vzoru č. 2, avšak v stanovenom termíne (do roku 2030) nedošlo k právoplatnosti Povolenia na výstavbu (napr. z dôvodu, že Developer sa rozhodol Projekt nerealizovať).

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,01	1,01	-0,015000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	-0,006375	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	1,113841 (=E3)	144,8 €

4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	1,160622	(=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	1,172228	(=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	1,148784	(=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	1,160272	(=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	1,184637	(=E8)	154,0 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	1,208330	(=E9)	157,1 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	1,147914	(=E10)	149,2 €

Prvé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2025 je vo výške $500\,000 * 1,025 = 512\,500$ €.

Druhé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške $750\,000 * 1,160622 = 870\,467$ €.

V roku 2030 si Mesto uplatnilo nárok na predčasné vyplatenie celej Kontribúcie v zmysle čl. 9 Zmluvy o investičnej činnosti. Výpočet nároku Mesta je nasledovný:

- Výška neindexovanej (celej) Kontribúcie = 10 000 000 €.
- Výška indexovanej (celej) Kontribúcie v roku 2030 násobená koeficientom 1,15 = $10\,000\,000 * 1,148784 * 1,15 = 13\,211\,016$ €.
- Výška indexovanej časti Kontribúcie už uhradenej v minulosti = $(500\,000 + 750\,000) * 1,148784 = 1\,435\,980$ €.
- Výška nároku Mesta = $13\,211\,016 - 1\,435\,980 = 11\,775\,036$ €.

Príloha č. 9
Vzorový výpočet Kontribúcie

Príloha 9: Vzorový výpočet Kontribúcie

Keďže rozdiel v hrubej podlažnej ploche pred uplatnením Odchýlky a po uplatnení Odchýlky vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy, ktorú môže na vlastnom pozemku zrealizovať, predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku, za uskutočnenie tohoto naviac-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od naviac-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme finančného poplatku (alebo v bytovej forme/vo nefinančnom plnení na základe dohody s developerom) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto (alebo mestskú časť na základe dohody). Keďže tento princíp je podobný ako pri kontribúcii pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, aj výpočet je podobný.

V stabilizovaných územiach je potrebné pre účely odchýlky od ÚPN podľa paragrafu 26 Zákona o Bratislave overiť kapacitu hmôt záväzným stanoviskom. Pre projekt „Polyfunkčná budova Štrkovecké jazero“ bol tento hmotový limit stanovený na 21 137,00 m² hrubých podlažných plôch.

Pozemok stavebníka sa nachádza vo funkčnej ploche 201, kde je povolených maximálne 30% bývania a 70% občianskej vybavenosti. Pri prevedení plôch overených záväzným stanoviskom, t.j. 21 137 m² na jednotlivé funkcie dostaneme 6341 m² pre bývanie a 14 796 m² pre občiansku vybavenosť. Od týchto parametrov sa bude stavebník odchyľovať na základe jeho žiadosti o odchýlku podľa paragrafu 26.

Stavebník v jeho žiadosti žiada navýšenie bytových plôch pre jeho projekt na 19 579 m² bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch (Rozdiely medzi podlažnými plochami uvedenými v dokumentácii k ZST a dokumentácii pre odchýlku od záväznej časti ÚPN BA (údaje po overení) sú dôsledkom chyby v rámci kótovania výkresovej dokumentácie. Nejedná sa o hmotové rozdiely v rámci stavebných objektov. Navrhované hodnoty sú totožné hodnoty, ktoré boli uvedené v projektovej dokumentácii k záväznému stanovisku pred overením. Zvýšenie indexu podlažných plôch a celkových hrubých podlažných plôch teda nie je predmetom odchýlky od ÚPN BA).

V rámci dohody bol výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie stanovený nasledovne:

$$\text{Kontribúcia} = [\text{HPP}_B(B) - \text{HPP}_B(S)] \times (\text{koeficient} \times 1,035)$$

kde

$\text{HPP}_B(B)$ je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²)

$\text{HPP}_B(S)$ je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

Koeficient je rovnaký ako pri výpočte kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, tak ako je stanovený v Metodike zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania Hlavného mesta SR Bratislavy (<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/spoluucast-developerov-na-rozvoji-mesta>) , t.j. je definovaný vo výške **147,1 €/m²** pre rok 2026. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) ¹ (ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov – štvrťročne [sp2063qs]) , indexom cien stavebných prác (váha 25 %) a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50) (ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností – regionálne, štvrťročne [sp3801qr]) ako je bližšie špecifikované v prílohe 8 tejto Zmluvy.

Koeficient pre uplatnenie Odchýlky je následne navýšený a to z dôvodu zvýšeného zisku developera, keďže proces Odchýlky je jednoduchší a rýchlejší oproti Zmenám a Doplnkom ÚPN BA. Tým pádom developer vie signifikantne znížiť svoje náklady a tým pádom zvýšiť profit. V zmysle zachovania princípu odvádzania časti nadhodnoty Mestu, by malo byť plnenie voči Mestu vyššie. Zároveň je tento proces náročnejší na kapacity mestských úradníkov, keďže vyžaduje intenzívnejšiu administratívnu činnosť, čo obmedzuje možnosť venovať sa iným projektom. Rýchlejšie povoľovanie a výstavba navyše spôsobujú skorší tlak na mestské služby, ktoré musia byť zabezpečené v predstihu – čo si vyžaduje zvýšené výdavky z verejného rozpočtu. Preto, v rámci vyváženia verejného a súkromného záujmu, **je Koeficient navýšený o 3,5 %, t.j., 152,2485 € pre rok 2026.**

Hodnoty pre výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie pre projekt „*Polyfunkčná budova Štrkovecké jazero*“ sú nasledovné:

$HPP_B(B)$ je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²) = 19 579 m²

$HPP_B(S)$ je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²) = 6 341 m²

$koeficient_{2026} = 147,1 \text{ €/m}^2$

$koeficient * 1,035 = 152,2485 \text{ €/m}^2$

Výpočet kontribúcie pre projekt „*Polyfunkčná budova Štrkovecké jazero*“ podľa vzorca vyššie je teda nasledovný:

$Kontribúcia = (19\,579 - 6\,341) * 152,2485 = 13\,238 * 152,2485 = \mathbf{2\,015\,465,64 \text{ €}}$

Príloha č. 10
Súhlas primátora Mesta



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. Pán

Ing. Martin Chren

Starosta

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21

82105 Bratislava - mestská časť Ružinov



Váš list
OÚP/OÚDP/5159/172
04/2026/SzE

Naše poradové číslo
MAGS UMSA 54891/2026-
460565

Vybavuje / Linka

V Bratislave
26.05.2026

VEC: Súhlas primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava bolo oboznámené s podkladmi k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, týkajúcimi sa investičného zámeru „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“, Drieňová ulica 14, mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov.

Podľa predložených podkladov spoločnosť ŠPORTREAL INVEST s. r. o., so sídlom Námestie SNP, Obchodná ul. 2-6, 811 08 Bratislava, ako investor, požiadala prostredníctvom splnomocneného zástupcu A1 Architecture a. s., Michalská 5, 811 03 Bratislava, Mestskú časť Bratislava-Ružinov o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pre stavbu „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“. Žiadosť sa týka stavby na Drieňovej ulici, katastrálne územie Ružinov, parcely registra C č. 15279/2, 15279/3 a 15279/21.

Investičný zámer sa nachádza v lokalite Štrkoveckého jazera, v území existujúceho Hotela Junior. Podľa odborného posúdenia Útvary hlavného architekta ide o územie, v ktorom sa v platnom ÚPN BA nachádzajú viaceré funkčné plochy, pričom predmetom odchýlky je časť územia vo funkčnej ploche č. 201, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie. Výmera riešeného územia odchýlky je takmer totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy podľa ÚPN BA a predstavuje 8 952 m².

Predmetom investičného zámeru je asanácia existujúceho objektu Hotela Junior a realizácia nového polyfunkčného komplexu. Podľa vydaného súhlasného záväzného stanoviska hlavného mesta zo dňa 16. 12. 2025, č. MAGS OUIK 60288/2025-704496/Lab, bola stavba posúdená z hľadiska funkčného využitia územia a intenzity využitia záujmového územia. Nadzemnú časť pôvodne posudzovanej stavby tvorili stavebné objekty SO 0.2 Administratívna budova, SO 0.3 Bytový dom a SO 0.4 Hotel, pričom súčasťou návrhu je aj objekt móla s bazénom nad hladinou jazera.

Navrhovaná odchýlka od ÚPN BA oproti vydanému záväznému stanovisku spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Podľa predloženej

TELEFÓN

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

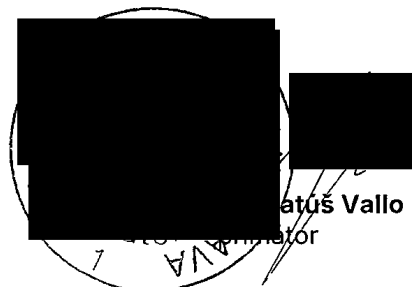
dokumentácie sa objekt SO 0.2, pôvodne administratívna budova, navrhuje ako bytový dom, objekt SO 0.3 ako bytový dom a objekt SO 0.4, pôvodne hotel, ako bytový dom. Návrh tak nemení samotné funkčné využitie územia, ale upravuje pomer funkcií v rámci funkčnej plochy č. 201. Útvar hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy posúdil navrhovanú odchýlku z hľadiska podmienok podľa § 26 ods. 4 zákona o HMBA a vyjadril súhlas s navrhovanou úpravou pomeru funkčného využitia. Z odborného posúdenia vyplýva, že návrh sa neodchyľuje od stanovených hmotovo-priestorových regulatívov v zmysle ÚPN BA a predmetom odchýlky je zmena pomeru funkcií v riešenom území.

Súčasťou zmluvného nastavenia je príspevok vo výške 2 015 465,64 eur, ktorá bude v plnej výške poskytnutá v prospech Mestskej časti Bratislava-Ružinov. Príspevok má zabezpečiť, aby realizácia investičného zámeru spojená so zmenou pomeru funkčného využitia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný verejnoprospešný prínos pre dotknuté územie. Tieto prostriedky, ak nedôjde k inej dohode, je predpoklad, že budú použité na revitalizáciu Areálu hier Radosť Štrkovec.

Na základe vyššie uvedeného za hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v zmysle § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Z. z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave týmto udeľujem svoj predchádzajúci písomný súhlas s vyššie uvedenou dohodou.

Príloha: Stanovisko útvarov k návrhu trojstrannej dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou

S pozdravom,



atúš Vallo
1. námestník



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán

Ing. Martin Chren

Starosta

Mierová 21

82105 Bratislava - mestská časť

Ružinov



Váš list

**OÚP/OÚDP/5159/172
04/2026/SzE**

Naše poradové číslo

**MAGS UMSA 54891/2026-
460811**

Vybavuje / Linka



V Bratislave

26.05.2026

VEC: **Vyjadrenie k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava bolo oboznámené s podkladmi k pripravovanej dohode o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, týkajúcimi sa investičného zámeru „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“, Drieňová ulica 14, mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov.

Podľa predložených podkladov spoločnosť ŠPORTREAL INVEST s. r. o., so sídlom Námestie SNP, Obchodná ul. 2-6, 811 08 Bratislava, ako investor, požiadala prostredníctvom splnomocneného zástupcu A1 Architecture a. s., Michalská 5, 811 03 Bratislava, Mestskú časť Bratislava-Ružinov o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pre stavbu „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“. Žiadosť bola adresovaná Miestnemu úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, odboru územného a dopravného plánovania. Predmetom žiadosti je umožnenie realizácie investičného zámeru odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to najmä v rozsahu zmeny pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech funkcie bývania. Podľa predloženej dokumentácie ide o zámer, ktorý nadväzuje na vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta zo dňa 16. 12. 2025, č. MAGS OUIK 60288/2025-704496/Lab.

Investor v tejto súvislosti doručil dokumentáciu k odchýlke od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pre investičný zámer „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“. Predložená dokumentácia obsahuje textovú a grafickú časť. Textová časť obsahuje najmä identifikačné údaje stavby, stavebníka a projektanta, právny vzťah k stavebným pozemkom, odôvodnenie žiadosti o odchýlku, opis riešeného územia a širších vzťahov, základné údaje o navrhovanej stavbe, jej prevádzke a urbanistickú bilanciu. Grafická časť obsahuje najmä situácie, výkresy funkčného a priestorového riešenia, vymedzenie hranice riešeného územia, vzťah k funkčnej ploche č. 201 podľa ÚPN BA, pôdorysy, rezy, pohľady a vizualizácie navrhovaného riešenia. Z dokumentácie vyplýva, že stavba je situovaná na Drieňovej ulici 14, v katastrálnom území Ružinov, na parcelách registra C č. 15279/2, 15279/3 a 15279/21, evidovaných na LV č. 2907. Investor v podkladoch uvádza, že je vlastníkom stavebných pozemkov v rámci záujmového územia, s výnimkou parcely č. 15280/1 vo funkčnej ploche 901, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta a je v projekte zahrnutá v súvislosti s ideou móla a verejne prístupného bazéna. Investor dokumentáciu aktualizoval a to v dňoch 16.04.2026 a 20.05.2026.

TELEFÓN

EMAIL



IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

V zmysle § 26 ods. 4 zákona o HMBA môžu Bratislava a mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, v tomto prípade UPN BA, pričom sa nesmú odchýliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchýliť od podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného funkčného využitia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem

a území a bezpečnostných pásiem. Odchýlky podľa prvej vety nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %. V prípade podľa prvej vety musia byť pre platnosť dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti splnené nasledovné podmienky:

- a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,
- b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.

Predmetom pripravovanej dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Ružinov, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre investičný zámer „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“ odlišne od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Táto dohoda bude tvorená jednak dokumentáciou navrhovanej odchýlky spolu s prílohami, ktorá preukazuje hodnoty navrhovanej odchýlky od záväznej časti ÚPN BA, a jednak návrhom zmluvného usporiadania medzi mestskou časťou, hlavným mestom a investorom.

V zmysle § 26 ods. 4 písm. b) zákona o HMBA, schvaľovanie dohody prináleží miestnemu zastupiteľstvu, nakoľko sa jedná o investičnú činnosť realizovanú na území mestskej časti, ktorá nemá celomestský význam a jej vplyv je primárne lokálny. Rozhodovanie o takýchto odchýlkach na lokálnej úrovni podporuje princíp subsidiarity a umožňuje priamejšiu kontrolu zo strany zástupcov obyvateľov, ktorých sa daný zámer bezprostredne dotýka. Zároveň je tento postup v súlade s Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, ktoré potvrdzuje túto pôsobnosť. Hlavné mesto SR Bratislava vydáva týmto listom odborné vyjadrenie svojich interných orgánov, ktoré bude slúžiť ako podklad pre primátora Hlavného mesta. Postupujeme v súlade s predchádzajúcimi dohodami, že po zverejnení návrhu dohody Mestskou časťou formou VZN a vyhodnotení uplatnených pripomienok, bude pripomienkovaný materiál s vyhodnotením predložený Hlavnému mestu. Následne, po zvážení všetkých relevantných aspektov, primátor Hlavného mesta SR Bratislavy vydá písomný súhlas, ktorý je nevyhnutnou podmienkou pre platnosť dohody schvaľovanej miestnym zastupiteľstvom. Tento súhlas bude doložený k materiálu predkladanému na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Investičný zámer sa nachádza v území Štrkoveckého jazera, v lokalite existujúceho Hotela Junior. Podľa predložených podkladov má investor záujem existujúci objekt asanovať a na jeho mieste realizovať nový polyfunkčný komplex. Zámer má byť tvorený podzemnou garážou, tromi bytovými objektmi, parterom s občianskou vybavenosťou a objektom móla s bazénom slúžiacim verejnosti.

Útvar hlavného architekta a útvar mestských stratégií posúdili splnenie povoleného rozsahu odchýlky funkčných a priestorových parametrov návrhu od záväznej časti UPN BA a návrh podmienok vykonania činnosti v obci s investorom.

A. Stanovisko Útvary hlavného architekta

Predložená odchýlka pre investičný zámer „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“, Drieňová ulica 14, mestská časť Bratislava – Ružinov, k. ú. Ružinov je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa záujmové územie investičného zámeru nachádza vo funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím č. 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie, 1110 - parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie, 401 - šport, telovýchova a voľný čas, stabilizované územie, 901 - vodné plochy a toky, stabilizované územie, **pričom predmetom odchýlky od ÚPN BA je časť územia vo funkčnej ploche č. 201, stabilizované územie, v ktorej sa nachádzajú všetky stavby v rámci záujmového územia.**

Výmera riešeného územia odchýlky je takmer totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA a **má výmeru 8 952 m².**

Štrkovecké jazero vzniklo ako zdroj stavebného materiálu – štrku – pri výstavbe hektárov ružinovského sídliska. V súčasnej dobe, ukončením ťažby štrku, vnieslo lokalite nadstavbovú hodnotu atraktívnej vodnej plochy, bohato využívannej obyvateľmi Ružinova na voľnočasové a športové aktivity. Túto funkciu podporuje aj vybavenosť okolia jazera s areálom detských hier a existujúcim hotelom Junior. Zo severu vymedzené územie uzatvára obytný komplex Boria a komplex Eden Park. Existujúcou architektonickou dominantou, osadenou priamo na brehu jazera je Hotel Junior. Zámerom investora je spomínanú budovu asanovať a na jej mieste postaviť nový polyfunkčný komplex.

Dňa 16.12.2025 bolo hlavným mestom vydané **súhlasné** záväzné stanovisko pre stavbu „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“ pod č. MAGS OUIČ 60288/2025-704496/Lab (ďalej aj „záväzné stanovisko“ alebo „ZST“), v ktorom bola, okrem iného“ stavba posúdená z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia. Nadzemnú časť posudzovanej stavby tvorili stavebné objekty SO.02 Administratívna budova (18.NP a ustúpené podlažie), SO 0.3 Bytový dom (11.NP a ustúpené podlažie) a SO 0.4 Hotel (9.NP a ustúpené podlažie) pričom v suteréne navrhovaného zámeru sa nachádza hromadná garáž, skladové a technické priestory. Súčasťou návrhu na úrovni 1.PP je aj stavebný objekt SO 0.6 Mólo s bazénom nad hladinou jazera, ktoré je verejne prístupné. **Navrhovaná odchýlka od ÚPN BA oproti vydanému ZST spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území.**

V predloženej Dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA sa uvádza 5 hlavných stavebných objektov s uvedením navrhovaného funkčno-prevádzkového riešenia po uplatnení odchýlky od ÚPN BA:

Objekt SO 0.1 Podzemná garáž na úrovni 2PP až 1PP. Služi pre parking, technické zázemie stavby a prevádzku Fitnescentra v kontakte s mólom. Objekt je pre automobily prístupný vjazdom z Drieňovej ulice. Verejnosti je garáž a fitnescentrum sprístupnené cez samostatné vertikálne Jadrá prístupné z parteru ako aj cez mólo.

Objekt SO 0.2 Bytový dom (pôvodne Administratívna budova) má parter so zázemím, vstupnou Lobby a občianskou vybavenosťou, ostatné podlažia 2 – 18. NP plnia funkciu bývania. 19NP slúži len ako výlez na strechu pre obsluhu technického zariadenia. Prístupný je z ulice a z podzemnej garáže. Spolu je navrhnutých 101 bytov.

Objekt SO 0.3 Bytový dom je funkčne delený na parter kde sa nachádzajú priestory občianskej vybavenosti a ostatné podlažia 2 – 11. NP kde sú byty. 12NP slúži len ako výlez na strechu pre obsluhu technického zariadenia. Objekt je prístupný je z ulice a z podzemnej garáže. Spolu je navrhnutých 62 bytov.

Objekt SO 0.4 Bytový dom (pôvodne Hotel) má na 1NP vstupné priestory a priestory občianskej vybavenosti, na ostatných podlažiach 2 – 9 sú navrhované byty. 10NP slúži len ako výlez na strechu pre obsluhu technického zariadenia. Spolu je navrhnutých 38 bytov.

Objekt SO 0.6 Mólo s bazénom je konštrukcia v úrovni predpokladanej najvyššej hladiny jazera Štrkovec. Je uložená na štrkovom násype aby neprichádzalo k nežiadúcemu zatieneniu vodnej hladiny. Objekt Móla a Bazéna slúži pre verejnosť.

Hodnoty jednotlivých ukazovateľov intenzity priestorového využitia predloženého návrhu v dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA s % vyjadrením upravovaných hodnôt od ZST pre investičný zámer:

Intenzita využitia záujmového územia	Navrhované hodnoty		Úpravy vyjadrené v %*
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 201, stabilizované územie	8 952 m ²		
IPP - index podlažných plôch	2,418	21 646 m ²	+2,41 %**
IZP - index zastavaných plôch	0,354	3 167 m ²	+0 %
KZ - koeficient zelene	0,165	1 474 m ²	+0 %

*z hľadiska intenzity využitia územia

**Rozdiely medzi podlažnými plochami uvedenými v dokumentácii k ZST a dokumentácii pre odchýlku od záväznej časti ÚPN BA (údaje po overení) sú dôsledkom chyby v rámci kótovania výkresovej dokumentácie. Nejedná sa o hmotové rozdiely v rámci stavebných objektov. Navrhované hodnoty sú totožné hodnoty, ktoré boli uvedené v projektovej dokumentácii k záväznému stanovisku pred overením. Zvýšenie IPP teda nie je predmetom odchýlky od ÚPN BA.

Návrh sa neodchýľuje od stanovených hmotovo-priestorových regulatívov v zmysle ÚPN BA.

Návrh odchýlky upravuje pomer funkcií v riešenom území v prospech bývania. V zmysle ÚPN BA pre funkciu č. 201 platí, že podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Celková podlažná plocha navrhovaných objektov v dotknutej funkčnej ploche (FP) tvorí 21 646 m² (pôvodne 21 137 m² v zmysle ZST po overení) z čoho:

Podlažné plochy funkcií vo FP	v zmysle ZST	navrhované hodnoty	odchýlka
bytová funkcia	6 341 m ² (30% v zmysle ZST po overení)	19 579 m ²	+13 238 m ² (v zmysle ZST po overení)
občianska vybavenosť	14 796 m ² (70% v zmysle ZST po overení)	2 067 m ²	-12 726 m ² (v zmysle ZST po overení)

Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA, v stabilizovanom území od hodnôt definovaných v ZST MAGS OUIK 60288/2025-704496/Lab zo dňa 16.12.2025, ktorá spočíva v úprave pomeru funkčného využitia v riešenom území. Z hľadiska funkčného využitia územia sa pre investičný zámer „Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO“ mení pomer funkcií v prospech bývania o 13 238 m². Návrh sa neodchýľuje od stanoveného funkčného využitia územia.

B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz

Uzatvorenie dohody, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní realizovať výstavbu s odchýlkou od regulatívov funkčného využitia (bez zmeny samotnej funkcie územia), vyplýva z § 26 ods. 4 zákona o HMBA. Súčasťou zmluvného nastavenia je kontribúcia vo výške 2 015

465,64 eur, ktorá bude v plnej výške poskytnutá v prospech Mestskej časti Bratislava-Ružinov. Kontribúcia má slúžiť na zabezpečenie primeraného verejnoprospešného prínosu v nadväznosti na navrhovanú odchýlku a jej dopady na dotknuté územie.

Kontribúcia nie je samostatnou platbou za povolenie odchýlky, ale súčasťou širšieho zmluvného usporiadania podmienok investičnej činnosti v území. Jej účelom je zabezpečiť, aby realizácia zámeru spojená so zmenou pomeru funkčného využitia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos. Preto musí byť jej použitie v dohode viazané na konkrétne alebo dostatočne určiteľné verejnoprospešné opatrenia.

Záver:

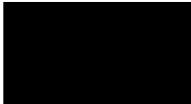
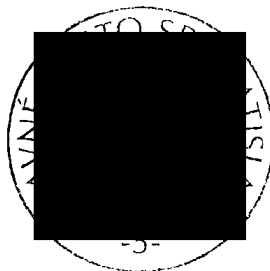
Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody pre Polyfunkčný objekt ŠTRKOVECKÉ JAZERO", Drieňová ulica 14, mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov** a formou VZN a vyhodnotiť k nemu uplatnené pripomienky v súčinnosti s hlavným mestom.

Hlavné mesto SR Bratislava po prerokovaní pripomienok dohody miestnym zastupiteľstvom mestskej časti a po ich vyhodnotení **odporúča primátorovi hlavného mesta vydať predchádzajúci písomný súhlas** s dohodou o investičnej činnosti v meste vykonanej odlišne od záväznej časti UPN BA, ktorý bude súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

S pozdravom



Ing. arch. Juraj Šujan
Hlavný architekt



Mgr. Ján Mazúr, PhD.
Hlavný mestský stratég