

Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0051

vo vzťahu k projektu „*Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA*“, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a záväznej časti územného plánu zóny Chalupkova

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto

a

SKY PARK SQUARE, s. r. o.

a

Smart City Office IX 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: [REDACTED]
Vlastník účtu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
VS: [REDACTED]
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Staré Mesto

Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00603147
DIČ: 2020804170
IBAN: [REDACTED]
Vlastník účtu: Mestská časť Bratislava Staré Mesto
VS: [REDACTED]
V zastúpení: Ing. Matej Vagač, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) SKY PARK SQUARE, s. r. o.

Sídlo: Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto
Zápis v ORSR: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 174986/B
IČO: 55 970 753
DIČ: 2122144310
IČ DPH: SK2122144310
IBAN: [REDACTED]
Vlastník účtu: SKY PARK SQUARE, s.r.o.
Zápis v RPVS: 43319
V zastúpení: Erik Páleš
a Ing. Rastislav Valovič, PhD.

(ďalej len „**Developer 1**“)

(4) Smart City Office IX s. r. o.

Sídlo: Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto
Zápis v ORSR: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 149424/B
IČO: 50 077 422
DIČ: 2120185694
IČ DPH: SK2120185694
IBAN: [REDACTED]
Vlastník účtu: Smart City Office IX s.r.o.
Zápis v RPVS: 52906
V zastúpení: Erik Páleš
a Ing. Rastislav Valovič, PhD.

(ďalej len „**Developer 2**“)

(Developer 1 a Developer 2 ďalej spoločne ako „**Developer**“)

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

Vzhľadom 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 udržateľne pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera, spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry a 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 24. 11. 2025 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. 1/2026 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. apríla 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 Mestskej časti Kontribúciu, ktorá predstavuje proporčný podiel z tejto nadhodnoty určený podľa metodiky Mesta. Kontribúcia nie je odplatom za uzatvorenie tejto Zmluvy, za vydanie 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 – Staré mesto prípadne v lokalite umiestnenia Projektu a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu, a to 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 koncepcnými a strategickými dokumentmi mesta.
- (I) Mestská časť vyhlasuje, že jej podiel na Kontribúcii bude použitý výlučne alebo prednostne na verejnoprospešné účely na území Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, 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. 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, resp. jednotlivé jeho Etapy, 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.

„**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 vo vzťahu k príslušnej Etape Projektu sú uvedené v Prílohe č. 1 (Vymedzenie Bytového domu a jednotlivých Etáp).

„**Dôverné informácie**“ 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 1. Etapy v prospech Mesta**“ má význam uvedený v odseku

3.4(a)(1.)(iii);

„Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(1.)(iv);

„Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(2.)(iii);

„Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(2)(iv);

„Etapa“ je ucelená časť Projektu podľa rozdelenia, ako to vyplýva z Prílohy č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu a jednotlivých Etáp*), a to z hľadiska jej územia ako aj stavieb (vrátane Bytových domov) na tomto území postavených, pričom v rámci projektu sa predpokladá, že výstavba bude realizovaná maximálne v dvoch Etapách

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

„Hodnota plnenia“ má význam uvedený v odseku 3.4.

„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 SR, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe;
- (b) indexu cien stavebných prác zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe
- (c) indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 50% na celkovom kompozitnom indexe.

Vyššie uvedené indexy vychádzajú z aktuálnej štruktúry príslušných ukazovateľov na webovom sídle Štatistického úradu SR, 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 SR), 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 SR), 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.

„Konečná splatnosť Kontribúcie“ znamená deň, ktorý nastane uplynutím 12 rokov odo dňa vydania Záväzného stanoviska.

„Kontribúcia“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta a Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z Finančného plnenia. Rozdelenie Kontribúcie medzi Mesto a Mestskú časť sa riadi pomerom: (i) 68 % v prospech Mesta a (ii) 32 % v prospech Mestskej časti.

„Náhradné nefinančné plnenie“ – neaplikuje sa.

„Nájomné byty“ – neaplikuje sa

„Nefinančné plnenie“ neaplikuje sa

„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 (resp. jeho príslušnej časti vzťahujúcej sa k jednotlivej Etape) a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie (resp. jeho príslušnej časti vzťahujúcej sa k jednotlivej Etape) Mestu, pričom obdobie zabezpečenia sa vo vzťahu k jednotlivým Etapám líši/plynie samostatne.

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

„Odchýlka“ znamená odchýlku od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, dohodnutú Zmluvnými stranami v tejto Zmluve, ktorá spočíva v nasledovných zmenách regulatívov v rámci Stavebného bloku č. 5.1 Územného plánu zóny Chalupkova (ÚPN Z), funkčná plocha 501, rozvojové územie, regulačný kód M, na ploche 9 851 m²:

(a) zmena maximálnej výšky dominanty zo 75 m na 90 m (navýšenie o 20 %);

(b) úprava polohy dominanty – vychýlenie oproti regulácii ÚPN Z o 20 %;

(c) zmena pomeru funkcií v riešenom území v prospech bývania, a to navýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania o 24 098 m² oproti maximálnej možnosti umiestnenia funkcie bývania podľa ÚPN BA a ÚPN Z (z 27 329 m² na 51 427 m²); podiel podlažných plôch funkcie občianskej vybavenosti sa zodpovedajúco znižuje;

pri zachovaní:

i.celkovej maximálnej hrubej podlažnej plochy (IPP) 5,49 / 54 104 m² podľa ÚPN Z;

ii.funkčného využitia územia (č. 501 – zmiešané územia bývania a OV);

iii.zákonného limitu 20 % pri regulatívoch upravujúcich prípustné vonkajšie rozmery.

Odchýlka je podrobnejšie odôvodnená v Stanovisku Hlavného mesta zo dňa 02.06.2026 a v Dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA, tvoriacej Prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Parametre Odchýlky uvedené v tomto odseku 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 **„Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“**, budovaný v dvoch etapách, 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 a parametre Projektu); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu grafických, architektonických, dispozičných a materiálových parametrov Projektu, ktoré si je Developer oprávnený meniť, avšak akékoľvek zmeny Projektu musia byť v súlade s parametrami Odchýlky podľa tejto Zmluvy. Tým nie je dotknutá záväznosť tých častí Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, ktoré určujú číselné parametre Odchýlky podľa tejto Zmluvy. Developer je oprávnený meniť Projekt, pokiaľ takéto zmeny neprekračujú parametre Odchýlky. 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 1. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(1.)(i);

„Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(1.)(ii);

„Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(2.)(i);

„Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(2.)(ii.);

„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, resp. jeho jednotlivej Etapy.

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

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

„Referenčná hodnota Etapy“ má význam uvedený v odseku 3.3. (a)

„Referenčná hodnota Kontribúcie“ má význam uvedený v odseku 3.4. (a)

„Referenčná hodnota Nájomných bytov“ – neaplikuje sa.

„Referenčná hodnota Nefinančného plnenia“ – neaplikuje sa.

„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 1. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(1.)(vi);

„Štvrté finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(2.)(vi);

„Tretie finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku

3.4(a)(1.)(v);

„Tretie finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta“ má význam uvedený v odseku 3.4(a)(2.)(v.);

„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.

„Zabezpečenie“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„Záložné právo“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„Záložná zmluva“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom a/alebo Mestskou časťou v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 7 tejto Zmluvy.

„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 – neaplikuje sa.

„Záväzné stanovisko“ znamená záväzné stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania pre celý rozsah príslušnej Etapy, vydané Mestom na základe žiadosti Developera v zmysle: zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Zákona hlavnom meste, Pokyny ZST_1_fd622eea97.pdf (bratislava.sk), pričom vydané Záväzné stanovisko napĺňa parametre Odchýlky podľa tejto Zmluvy, v rozsahu príslušnej Etapy, a je v súlade so Žiadosťou

o Záväzné stanovisko a v súlade s právnymi predpismi. Projekt je členený na 1. Etapu a 2. Etapu pričom Záväzné stanovisko môže byť vydané samostatne pre 1. Etapu a samostatne pre 2. Etapu. Ak si povoloŕovací alebo procesný postup vyžiada vydanie viacerých záväzných stanovísk vo vzťahu k jednej Etape alebo k jednotlivým stavebným objektom v rámci Etapy, na účely tejto Zmluvy sa za Záväzné stanovisko k príslušnej Etape považuje také záväzné stanovisko alebo súbor záväzných stanovísk, ktoré umožňujú pokračovať v príprave a povoľovaní príslušnej Etapy v rozsahu zodpovedajúcom Odchýlke podľa tejto Zmluvy.

„Zmluva o prevode Nájomných bytov“ - neaplikuje sa.

1.2 **„Žiadosť o Záväzné stanovisko“** znamená žiadosť Developera o záväzné stanovisko (resp. o zmenu existujúceho záväzného stanoviska) pre jednotlivú Etapu. 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 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa Článku 4 a s rozdelením Kontribúcie podľa článku 4.4 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 4.6.
- 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 tejto Zmluvy, a to podľa vzorca uvedeného v Prílohe č. 9 tejto Zmluvy. Referenčná hodnota Kontribúcie je záväzná bez ohľadu na prípadné zmeny Projektu, pokiaľ sa tieto zmeny uskutočňujú v rámci parametrov Odchýlky.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Developer je povinný poskytnúť Mestu a Mestskej časti Kontribúciu v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve, ak pre Projekt alebo jeho príslušnú Etapu bude na základe tejto Zmluvy vydané Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy.

- 3.2 Povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu podľa tejto Zmluvy je založená na tom základe, že vydaním Záväzného stanoviska zohľadňujúceho Odchýlku sa Developerovi umožňuje pripraviť a realizovať Projekt alebo jeho príslušnú Etapu v parametroch odlišných od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie účinnej ku dňu uzavretia tejto Zmluvy. Kontribúcia predstavuje zmluvne dohodnuté plnenie vo verejnom záujme viazané na konkrétnu Odchýlku podľa tejto Zmluvy a na verejnoprospešné potreby vyvolané alebo súvisiace s takto umožnenou intenzitou a spôsobom využitia územia.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestu a Mestskej časti poskytnutá v nasledovných formách:
- (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (Finančné plnenie);
 - (b) Nájomné byty – úmyselne vynechané, a
 - (c) Nefinančné plnenie –úmyselne vynechané.
- 3.4 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je **3 668 884,35** EUR bez DPH, (ďalej len „Referenčná hodnota Kontribúcie“) a pozostáva z:
- (a) Finančného plnenia vo výške **3 668 884,35** EUR pozostávajúceho z:
 - (1.) časti Finančného plnenia pripadajúceho na 1. Etapu vo výške **753 325,58** EUR, ktoré ďalej pozostáva z:
 - (i) prvej časti v prospech Mesta vo výške **51 226,14** EUR (ďalej len „Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta“),
 - (ii) prvej časti v prospech Mestskej časti vo výške **120 532,09** EUR (ďalej len „Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti“),
 - (iii) druhej časti v prospech Mesta vo výške **76 839,21** EUR (ďalej len „Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta“),
 - (iv) druhej časti v prospech Mestskej časti vo výške **120 532,09** EUR (ďalej len „Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti“),
 - (v) tretej časti v prospech Mesta vo výške **204 904,56** EUR (ďalej len „Tretie finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta“), a
 - (vi) štvrtej časti v prospech Mesta vo výške **179 291,49** EUR (ďalej len „Štvrté finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta“);
 - (2.) časti Finančného plnenia pripadajúceho na 2. Etapu vo výške **2 915 558,77** EUR, ktoré ďalej pozostáva z:
 - (i) prvej časti v prospech Mesta vo výške **198 257,99** EUR (ďalej len „Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta“),
 - (ii) prvej časti v prospech Mestskej časti vo výške **466 489,40** EUR (ďalej len „Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti“),
 - (iii) druhej časti v prospech Mesta vo výške **297 387,00** EUR (ďalej len „Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta“),
 - (iv) druhej časti v prospech Mestskej časti vo výške **466 489,40** EUR (ďalej len „Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti“),
 - (v) tretej časti v prospech Mesta vo výške **793 031,99** EUR (ďalej len „Tretie finančné plnenie 2. Etapy“), a
 - (vi) štvrtej časti v prospech Mesta vo výške **693 902,99** EUR (ďalej len „Štvrté finančné plnenie 2. Etapy“);

- (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 0,00 EUR (ďalej len „Referenčná hodnota Nájomných bytov“) – neaplikuje sa; a
- (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR (ďalej len „Referenčná hodnota Nefinančného plnenia“) – neaplikuje sa.

(Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta, Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti, Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta, Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti, Tretie finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta, Štvrté finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta, Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta, Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti, Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta, Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti, Tretie finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta, Štvrté finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta ďalej každé samostatne aj ako „Hodnota plnenia“).

3.5 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).

3.6 Ak dôjde k riadnemu poskytnutiu Kontribúcie alebo jej časti, Mesto a Mestská časť na žiadosť Developera potvrdí, že došlo k splneniu záväzku Developera poskytnúť Kontribúciu alebo jej časť.

3.7 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Kontribúcie môže byť po spracovaní a odsúhlasení projektovej dokumentácie na Projekt upravená výlučne za podmienok podľa odseku 7.4 a 7.5 tejto Zmluvy.

3.8 Ak bolo pre Projekt alebo jeho príslušnú Etapu 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 alebo jeho príslušnú Etapu v rozsahu alebo parametroch, ktoré sú v medziach Odchýlky podľa tejto Zmluvy.

3.9 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 alebo jeho príslušnú Etapu v medziach Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku. Výška Kontribúcie môže byť upravená výlučne v prípadoch a za podmienok uvedených v článku 7. ods. 7.4 a 7.5 tejto Zmluvy.

- 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 riadny daňový doklad.
- 3.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Odchýlka podľa tejto Zmluvy sa vzťahuje výlučne na Žiadosť o Záväzné stanovisko podané pre príslušnú Etapu v nasledovných lehotách:
- a) vo vzťahu k 1. Etape je Developer 1 oprávnený podať Žiadosť o Záväzné stanovisko najneskôr do 2 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy;
 - b) vo vzťahu k 2. Etape je Developer 2 oprávnený podať Žiadosť o Záväzné stanovisko najneskôr do 1 roka odo dňa schválenia zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, ktoré sú relevantné pre prípravu a realizáciu 2. Etapy, najneskôr však do 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- (ďalej len „Lehota na podanie Žiadosti“).
- 3.12 Ak Developer nepodá Žiadosť o Záväzné stanovisko pre príslušnú Etapu v Lehote na podanie Žiadosti, táto Zmluva sa vo vzťahu k takejto Etape stáva pre Developera neúčinnou, t. j. Developer nemôže uplatniť Odchýlku pre túto Etapu a Mesto nemá povinnosť poskytnúť súčinnosť pri vydaní Záväzného stanoviska s odchýlkou pre túto Etapu. 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, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

4. Finančné plnenie

- 4.1 Príslušný Developer je povinný uhradiť Mestu Finančné plnenie (jeho jednotlivé časti) postupne, pričom splatnosť jednotlivých častí Finančného plnenia v prospech Mesta sa spravuje odsekmi 4.1.1 a 4.1.2 tejto Zmluvy a **splatnosť jednotlivých častí Finančného plnenia v prospech Mestskej časti sa spravuje Prílohou č. 10** tejto Zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Ak je medzi týmto článkom Zmluvy a Prílohou č. 10 rozpor vo vzťahu k splatnosti podielu Mestskej časti, prednosť má Príloha č. 10.
- 4.1.1 Developer 1 uhradí Mestu časť Finančného plnenia, pripadajúceho na 1. Etapu, a to nasledovne:
- (a) Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska k 1. Etape Developerovi,
 - (b) Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu k 1. Etape Developerovi,
 - (c) Tretie finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 1. Etapy; a
 - (d) Štvrté finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 1. Etapy.
- 4.1.2 Developer 2 uhradí mestu časť Finančného plnenia, pripadajúceho na 2. Etapu, a to nasledovne:
- (a) Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska k 2. Etape Developerovi,
 - (b) Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu 2. Etapy;

- (c) Tretie finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 2. Etapy; a
 - (d) Štvrté finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mesta najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 2. Etapy.
- 4.2 Príslušný Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho ktorúkoľvek časť podľa odseku 4.1.1 a 4.1.2 písm. a) až d) tejto Zmluvy v prospech Mesta alebo podľa Prílohy č. 10 v prospech Mestskej časti aj skôr,. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchyľne od odseku 3.5(d) dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.
- 4.3 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mesta a Mestskej časti sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.
- 4.4 Developer je povinný uhradiť každú časť Finančného plnenia podľa tohto článku Zmluvy a Prílohy č. 10 v lehote ich splatnosti priamo samostatnými platbami pre Mesto a Mestskú časť v pomere podľa odseku 4.4 , a to na účty uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za riadne poskytnutú príslušnú časť Finančného plnenia sa považuje úhrada oboch podielov v plnej výške ich odoslaním na bankové účty Mesta a Mestskej časti.
- 4.5 Podiel rozdelenia, definovaný v odseku (1), (1.1) – definícia pojmu Kontribúcia sa uplatňuje na všetky peňažné plnenia Developera podľa tejto Zmluvy, vrátane:
 - a) riadnych splátok Finančného plnenia podľa článku 4;
 - b) predčasného vyplatenia Kontribúcie podľa článku 9;
 - c) akcelerovaných plnení podľa článku 10;
 - d) plnení podľa článku 13.4;
 - e) akýchkoľvek ďalších peňažných plnení Developera podľa tejto Zmluvy, ak z konkrétneho ustanovenia nevyplýva inak.
- 4.6 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, avšak 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 tejto Zmluvy;
 - d. súhlasiť so zmenou osoby Developera, prevodom Projektu alebo jeho časti, prevodom Pozemkov alebo zmenou kontroly nad Developerom;
 - e. súhlasiť s nahradením, znížením, uvoľnením alebo zánikom Zabezpečenia, s výnimkou nahradenia, zníženia, uvoľnenia alebo zániku Zabezpečenia, ktoré nastáva automaticky alebo na základe mechanizmu výslovne dohodnutého v tejto Zmluve;
 - f. uzavrieť dohodu o urovnaní, dohodu o novácii, dohodu o započítaní alebo inú dohodu, ktorá by mohla mať vplyv na rozsah, splatnosť, zabezpečenie alebo vymožiteľnosť nárokov Mestskej časti;
 - g. odstúpiť od tejto Zmluvy alebo súhlasiť s jej ukončením, ak by tým boli dotknuté práva Mestskej časti na Kontribúciu alebo jej podiel.

Ak Mesto požiada Mestskú časť o predchádzajúci písomný súhlas podľa tohto článku, doručí jej

spolu so žiadosťou všetky podklady potrebné na posúdenie veci a výslovne ju upozorní na následky márneho uplynutia lehoty podľa tohto odseku. Mestská časť je povinná sa k žiadosti písomne vyjadriť (súhlas udeliť, odmietnuť alebo uviesť konkrétne výhrady) najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti vrátane podkladov. Ak sa Mestská časť v uvedenej lehote nevyjadrí, platí, že s navrhovaným úkonom súhlasí.

- 4.7 Mesto je povinné bezodkladne, najneskôr do 5 pracovných 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.
- 4.8 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 a jej Prílohy č. 10. 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.
- 4.9 Mesto a Mestská časť sú oprávnené kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy spoločným písomným oznámením doručeným Developerovi zmeniť podiel rozdelenia, definovaný v odseku (1), (1.1) – definícia pojmu Kontribúcia. 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 dní po doručení oznámenia.
- 4.10 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.
- 4.11 Bez ohľadu na splatnosť jednotlivých častí Finančného plnenia podľa tejto Zmluvy platí, že Developer je povinný uhradiť Mestu a 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.

5. Nájomné byty – neaplikuje sa

6. Nefinančné plnenie – neaplikuje sa

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

(1.) vo vzťahu k 1. Etape:

- (a) najneskôr do 2 rokov od vydania Záväzného stanoviska pre 1. Etapu Developer podá žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere.
- (b) najneskôr do 4 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu 1. Etapy bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie 1. Etapy,

- (2.) vo vzťahu k 2. Etape:
- (a) najneskôr do 2 rokov od vydania Záväzného stanoviska pre 2. Etapu Developer podá žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere.
 - (b) najneskôr do 8 rokov od vydania Záväzného stanoviska pre 2. Etapu bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu 2. Etapy.
 - (c) najneskôr do 6 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu 2. Etapy bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie 2. Etapy.

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; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zist'ovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povol'ovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie jednotlivého Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:
 - 90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania (resp. analogicky jednotlivých konaní podľa zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon); alebo
 - 120 dní v prípade zist'ovacieho konania; alebo
 - 365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,

avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera, dôjde k automatickému predĺženiu lehôt podľa odseku 7.1 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 jednotlivého Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 45 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.
- 7.4 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 upraví výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (pro rata) zníženiu. Zmluvné strany sa dohodli, že samotné rozhodnutie Developera nerealizovať maximálnu mieru HPP, zmeniť skladbu funkcií, zmeniť obchodný model Projektu, znížiť rozsah Projektu, odložiť realizáciu Projektu, realizovať Projekt po etapách alebo nevyužiť všetky možnosti vyplývajúce zo Záväzného stanoviska zohľadňujúceho Odchýlku nezakladá nárok Developera na zníženie Kontribúcie, odklad splatnosti Kontribúcie ani povinnosť Mesta alebo Mestskej časti rokovať o znížení Kontribúcie okrem prípadu, upraveného v bode 7.5 nižšie.
- 7.5 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 sa Developer rozhodne nerealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu.
- 7.6 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.

- 7.7 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.
- 7.8 Postup Mesta podľa odseku 7.7 pri výkone právomocí podľa Príslušných predpisov nepredstavuje porušenie tejto Zmluvy a nezakladá Developerovi nárok na náhradu škody ani na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 7.9 Developer je povinný raz za kalendárny polrok, vždy najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho polroka, predložiť Mestu a Mestskej časti písomnú správu o stave prípravy a realizácie Projektu v rozsahu, vo forme a s obsahom podľa vzoru uvedeného v prílohe č. 11 tejto Zmluvy.

8. Obmedzenia pri prevoze Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov sú: Developer 1 a Developer 2.
- 8.2 Developer nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta a Mestskej časti previesť Projekt alebo jeho časť, Pozemky alebo ich podstatnú časť, práva k Projektu, práva k Pozemkom, ekonomický prospech z Projektu alebo umožniť tretej osobe realizáciu Projektu alebo jeho časti, ak by takýto prevod alebo umožnenie realizácie mohli mať negatívny vplyv na splnenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy. Za prevod podľa tohto odseku Zmluvy sa považuje aj zmena priamej alebo nepriamej kontroly nad Developerom, prevod obchodného podielu alebo akcií v osobe Developera alebo v osobe, ktorá Developera priamo alebo nepriamo ovláda, zlúčenie, splynutie, rozdelenie, vklad podniku alebo časti podniku, postúpenie práv z Projektu, prevod zmluvnej pozície alebo iný právny alebo ekonomický úkon s obdobným účinkom. Tým nie je dotknutý odsek 8.5 tejto Zmluvy.
- 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
- 8.4 Ak má Developer záujem, aby spolu s prevodom Projektu alebo jeho časti došlo aj k celkovému alebo čiastočnému postúpeniu práv a prevzatiu povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti, Developer môže požiadať Mesto a Mestskú časť o poskytnutie súhlasu s nahradením pôvodného Developera ako zmluvnej strany - novou zmluvnou stranou nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti avšak iba za kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok, že:
- (i) nadobúdateľ vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti;
 - (ii) nadobúdateľ alebo osoba vstupujúca do Projektu preukáže, že nie je spoločnosťou v kríze podľa definície Obchodného zákonníka;
 - (iii) nadobúdateľ pristúpi k tejto Zmluve alebo prevezme príslušné práva a povinnosti spôsobom podľa tejto Zmluvy;

- (iv) dôjde k primeranej úprave alebo nahradeniu existujúceho Zabezpečenia (s podmienkou, že hodnota upraveného/nového Zabezpečenia nebude nižšia), pričom Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti z tejto Zmluvy, ktoré prejdú na nadobúdateľa;
- (v) nebudú existovať žiadne splatné neuhradené záväzky Developera voči Mestu alebo Mestskej časti;
- (vi) nadobúdateľ splňa všetky podmienky tejto Zmluvy a to najmä podmienky článkov 11. až 13. tejto Zmluvy.

Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1), Mesto a Mestská časť vyhlasuje, že za predpokladu kumulatívneho splnenia všetkých podmienok podľa predchádzajúcej vety neodoprie súhlas a poskytne súčinnosť pri zmene zmluvnej strany z Developera na vlastníka Pozemkov uvedeného v odseku 8.1. V prípade splnenia podmienok podľa tohto odseku a článku Zmluvy Mesto poskytne súčinnosť potrebnú na to, aby mohlo dôjsť k prevodu Projektu alebo jeho časti, resp. k celkovému alebo čiastočnému postúpeniu práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy.

8.5 Predchádzajúci písomný súhlas Mesta a Mestskej časti podľa tohto článku sa nevyžaduje pri prevode Projektu alebo jeho časti, Pozemkov alebo práv k Projektu medzi osobami patriacimi do skupiny ALTO, ak sú splnené všetky podmienky podľa odseku 8.4 tejto Zmluvy a zároveň sú splnené nasledovné osobitné podmienky:

- a. nadobúdateľ je osobou priamo ovládanou rovnakou ovládajúcou osobou ako Developer alebo osobou, ktorá je súčasťou rovnakej podnikateľskej skupiny ako Developer;
- b. Developer doručí Mestu a Mestskej časti písomné oznámenie o zamýšľanom prevode pred jeho uskutočnením;
- c. spolu s oznámením podľa písmena b. je Developer povinný predložiť dokumenty preukazujúce, že ide o prevod medzi osobami patriacimi do skupiny Developera a že sú splnené podmienky podľa odseku 8.4 tejto Zmluvy;
- d. najneskôr ku dňu účinnosti prevodu bude Mestu a Mestskej časti doručené písomné potvrdenie, že Zabezpečenie zostáva v plnom rozsahu platné a účinné aj po prevode a vzťahuje sa aj na povinnosti nadobúdateľa;
- e. pôvodný Developer zostane spoločne a nerozdielne zodpovedný za splnenie všetkých povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Mesto a Mestská časť výslovne písomne nerozhodnú inak;
- f. nadobúdateľ najneskôr ku dňu účinnosti prevodu písomne pristúpi k tejto Zmluve v rozsahu práv a povinností súvisiacich s prevádzanou časťou Projektu, Pozemkov alebo práv k Projektu.

Ak Developer nepreukáže splnenie podmienok podľa odseku 8.4 tejto Zmluvy alebo splnenie osobitných podmienok podľa tohto odseku, výnimka podľa tohto odseku sa neuplatní a prevod podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Mesta a Mestskej časti podľa všeobecného režimu tohto článku.

8.6 Súhlas Mesta a Mestskej časti s prevodom Projektu, Pozemkov, zmluvnej pozície alebo so zmenou kontroly nad Developerom nesmie byť vykladaný ako vzdanie sa akýchkoľvek nárokov Mesta alebo Mestskej časti voči pôvodnému Developerovi, ak tak nebude výslovne uvedené v písomnom dodatku k tejto Zmluve.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

9.1 Ak v lehote podľa článku 7 (Realizácia Projektu) nedôjde k vydaniu príslušného právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 7 (Realizácia Projektu) nedôjde k vydaniu príslušného právoplatného Povolenia na užívanie alebo ak príde k úkonom podľa článku 2.1 (e) Záložnej zmluvy, to všetko z dôvodov na strane Developera, Mesto a Mestská časť sú oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie časti Kontribúcie, pripadajúcej, v zmysle tejto Zmluvy na príslušnú Etapu, a to v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie prislúchajúcej k príslušnej Etape. Zároveň platí:

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

10. Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia

10.1 Ak nastane niektorá z nasledovných skutočností, a Developer ju neodstráni ani v dodatočnej lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Mesta alebo Mestskej časti, ide o Akceleračnú udalosť a Mesto a Mestská časť sú márnym uplynutím lehoty na nápravu podľa tejto vety oprávnené osobitnou (novou) písomnou výzvou Developerovi vyhlásiť akceleráciu splatnosti podľa tohto článku:

- a. Developer neuhradí ktorúkoľvek splatnú časť Finančného plnenia alebo iný peňažný záväzok podľa tejto Zmluvy;
- b. Developer neposkytne, neudržiava, nedoplní alebo nenahradí Zabezpečenie riadne a včas v súlade s touto Zmluvou;
- c. Developer bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta a Mestskej časti vykoná úkon, ku ktorému je takýto súhlas podľa tejto Zmluvy potrebný, ak ide o prevod Projektu alebo jeho časti, prevod Pozemkov alebo ich podstatnej časti, zmenu osoby Developera, zmenu kontroly nad Developerom, alebo zánik Zabezpečenia;
- d. ktorékoľvek Vyhlásenie a ubezpečenie Developera podľa tejto Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé, alebo neúplné, ak takáto skutočnosť objektívne môže mať vplyv na splnenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy, na vymožitelnosť Kontribúcie alebo na platnosť, účinnosť alebo hodnotu Zabezpečenia;
- e. Developer vykoná právny alebo faktický úkon, ktorý je v rozpore s konkrétnou povinnosťou Developera podľa tejto Zmluvy a ktorého priamym a objektívne preukázateľným následkom je zmarenie, splnenia povinností Developera poskytnúť Kontribúciu alebo zachovať Zabezpečenie
- f. Developer nedoručí písomnú správu o stave Projektu podľa odseku 7.9), a to minimálne dva krát po sebe napriek tomu, že bol na takéto porušenie zo strany Mesta alebo Mestskej časti v oboch prípadoch upozornený a v oboch prípadoch toto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote 30 dní.

Za Akceleračnú udalosť sa nebude považovať také formálne naplnenie skutočností podľa písm.

a) – písm. f) tohto odseku, ktoré zároveň možno vyhodnotiť ako drobné, formálne alebo administratívne porušenie Zmluvy, ktoré nemá a nemôže mať podstatný vplyv na splnenie povinností Developera poskytnúť Kontribúciu, na vymožitelnosť nárokov Mesta alebo Mestskej časti alebo na verejný záujem chránený touto Zmluvou.

10.2 Dňom doručenia osobitnej výzvy podľa odseku 10.1, ktorou Mesto alebo Mestská časť vyhlásia akceleráciu sa stávajú splatnými naraz všetky zvyšné časti Finančného plnenia príslušnej Etapy, ktoré by inak boli splatné až v budúcnosti podľa splátkového kalendára podľa článku 4. tejto

Zmluvy. Indexácia akcelerovaných súm sa vykoná k dňu akcelerácie.

- 10.3 V prípade vyhlásenia akcelerácie splatnosti podľa tohto článku je Developer povinný uhradiť Mestu a Mestskej časti akcelerované plnenie vo výške 1,15-násobku neuhradenej časti Kontribúcie, vo vzťahu ku ktorej bola akcelerácia vyhlásená; to neplatí pre Akceleračnú udalosť podľa odseku 10.1, písm. f), kde je Developer povinný na plnenie vo výške 1,0 -násobku neuhradenej časti Kontribúcie, vo vzťahu ku ktorej bola akcelerácia vyhlásená. Na účely výpočtu akcelerovaného plnenia sa za neuhradenú časť Kontribúcie považuje rozdiel medzi indexovanou hodnotou Kontribúcie alebo jej príslušnej časti ku dňu akcelerácie a časťou Kontribúcie, ktorá bola Developerom ku dňu akcelerácie riadne a včas uhradená. Indexácia akcelerovaných súm sa vykoná ku dňu akcelerácie splatnosti. Navýšenie Kontribúcie podľa tohto odseku a článku Zmluvy predstavuje osobitný zmluvný následok podstatného porušenia tejto Zmluvy Developerom, zohľadňujúci najmä stratu výhody odloženej splatnosti, zvýšené riziko nevymožiteľnosti Kontribúcie, administratívne a právne náklady spojené s ochranou práv Mesta a Mestskej časti a potrebu zabezpečiť verejnoprospešný účel Kontribúcie.
- 10.4 Akcelerované plnenie podľa odseku 10.3 tejto Zmluvy je splatné v lehote 30 dní odo dňa doručenia osobitnej výzvy podľa odseku 10.1 tejto Zmluvy Developerovi, ak Mesto a Mestská časť vo výzve neurčia dlhšiu lehotu. Developer je povinný uhradiť akcelerované plnenie priamo Mestu a Mestskej časti v podiele rozdelenia podľa tejto Zmluvy, ak sa Mesto a Mestská časť písomne nedohodnú inak. Za riadne splnenie povinnosti uhradiť akcelerované plnenie sa považuje výlučne odoslanie príslušných častí akcelerovaného plnenia na účet Mesta a účet Mestskej časti v príslušnom podiele rozdelenia.
- 10.5 Po účinnej akcelerácii splatnosti je Mesto a Mestská časť oprávnené čerpať z Bankovej záruky alebo uplatniť Záložné právo do výšky celého akcelerovaného záväzku v súlade s článkom 13 a príslušnou záložnou zmluvou. Tým nie je dotknuté právo Mesta a Mestskej časti požadovať úroky z omeškania, náhradu škody, náklady vymáhania, doplnenie alebo nahradenie Zabezpečenia, predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9, odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie iných práv podľa tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.
- 10.6 Ak Developer po vyhlásení akcelerácie splatnosti, ale pred čerpaním Zabezpečenia zo strany Mesta a Mestskej časti, uhradí všetky splatné záväzky vrátane úrokov z omeškania, a odstráni Akceleračnú udalosť a jej následky v rozsahu akceptovanom Mestom a Mestskou časťou, Mesto a mestská časť môže (nie je však povinné) akceleráciu zrušiť písomným oznámením Developerovi a pôvodný splátkový kalendár sa obnoví.
- 10.7 Akcelerácia splatnosti podľa tohto článku sa neuplatňuje paralelne s nárokom na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 v rozsahu toho istého peňažného nároku. Mesto a Mestská časť sa rozhodne, ktorý nástroj uplatní. Akcelerácia sa môže kombinovať s odstúpením od tejto Zmluvy podľa článku 16 s čerpaním Zabezpečenia, s uplatnením úrokov z omeškania a s nárokom na náhradu škody.

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

11.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, 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) nemá nedoplatky na daniach, cle, poistnom na sociálne poistenie, zdravotné poistenie ani iné verejnoprávne nedoplatky, ktoré by mohli ohroziť plnenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy;
- (c) 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;

- (d) 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;
- (e) nie je voči Mestu a/alebo Mestskej časti dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (j) 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 správными rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (k) 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;

(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 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. 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 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 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 alebo Mestskej časti požadovať splnenie porušenej povinnosti, odstránenie následkov porušenia, doplnenie alebo nahradenie Zabezpečenia, úhradu Kontribúcie, akceleráciu splatnosti podľa článku 10, čerpanie Zabezpečenia, predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9, odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie iných práv podľa tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.

12.5 Mesto a 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, 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 12.6 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 12.7, 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 12.7.
- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto 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.

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 povinnosti 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 povinnosti je Mesto a/alebo Mestská časť (ako porušujúca 16 strana) povinná nahradiť Developerovi výlučne spôsobenú skutočnú škodu, pričom jej výška môže byť maximálne v rozsahu 1 % z Referenčnej hodnoty Kontribúcie.

12.7 Ustanovením odseku 12.6 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 povinnosti Mesta podľa odseku 13.6 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 súčinnosťných povinností Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

13 Zabezpečenie

13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu jednotlivého Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2 vo vzťahu k jednotlivjej Etape, ku ktorej bolo Záväzné stanovisko vydané.

13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1 je Developer povinný poskytnúť Mestu a Mestskej časti niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):

- (a) neodvolateľnú a nepodmienenú 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 (aj v druhom rade, pokiaľ bolo zriadené záložné právo v prospech Mesta na základe Zmluvy o spolupráci) na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta a Mestskej časti z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 8 (Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam) (ďalej len „Záložné právo“)

a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 100% (indexovanej) Referenčnej hodnoty celkovej výšky Kontribúcie (ďalej len „Zabezpečenie“), pripadajúcej podľa tejto Zmluvy na Etapu, vo vzťahu ku ktorej bolo Záväzné stanovisko vydané. Pre vylúčenie pochybností, v prípade, ak v momente poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera Developer už poskytol časť Hodnoty plnenia vo vzťahu k príslušnej Etape, hodnota Zabezpečenia bude zodpovedať 100% (indexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie, pripadajúcej podľa tejto Zmluvy na Etapu, vo vzťahu ku ktorej bolo Záväzné stanovisko vydané, zníženej o už poskytnutú Hodnotu plnenia. 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 SR. Mesto a Mestská časť budú súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.

13.3 Mestská časť musí byť v každom Zabezpečení uvedená ako samostatná oprávnená osoba najmenej v rozsahu svojho podielu rozdelenia. Ak bude Zabezpečenie z technických alebo právnych dôvodov vystavené výlučne v prospech Mesta, Mesto je povinné vyplatiť Mestskej časti jej podiel na každom výťažku zo Zabezpečenia najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa jeho prijatia, bez možnosti započítania, zadržania alebo podmienenia tejto platby. Táto povinnosť Mesta trvá aj po zániku tejto Zmluvy.

13.4 Ak Developer neposkytne Mestu a Mestskej časti Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1, Mesto, po predchádzajúcom písomnom súhlase Mestskej časti (v prípade ak Mestská časť neposkytne svoj písomný nesúhlas v danej lehote má sa za to, že súhlasí bez výhrad), je oprávnené uplatniť si voči Developerovi stratu výhody splátok a nárok na predčasné vyplatenie celej dovtedy neposkytnutej časti Kontribúcie vo vzťahu k príslušnej Etape v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie, vo vzťahu k príslušnej Etape zníženej o Hodnotu plnenia, ktoré už bolo riadne poskytnuté, indexovanej k roku splatnosti takto uplatneného nároku; takto uplatnený nárok je splatný do 30 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. Ak Developer takto uplatnený nárok uhradí, táto Zmluva vo vzťahu k príslušnej Etape automaticky zaniká ku dňu úhrady takto uplatneného nároku (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).

13.5 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) a/alebo Mestskej časti, 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 a/alebo Mestskej časti možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto a Mestská časť sú 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.

13.6 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 Mestská časť sa zaväzujú 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 13.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.

13.7 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 odsekom 16.2 Zmluvy.

16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3; alebo
- (a) odstúpením Mesta podľa odseku 16.4.
- (c) automatickým zánikom v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluva, najmä podľa odseku 9.1, písm. e) Zmluvy a odseku 13.4 Zmluvy
- (a) Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia

písomného odstúpenia Developera Mestu, ak: dôjde k zrušeniu jednotlivého Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. jednotlivé Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto povinné vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia,

Pre vylúčenie pochybností, Developer má právo, v prípade, ak sa niektorý z vyššie uvedených dôvodov odstúpenia bude týkať len jednej z Etáp, odstúpiť len od časti tejto Zmluvy, v rozsahu, týkajúcom sa tejto dotknutej Etapy.

16.3 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) 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 nepoužívajú.

16.4 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 a neodstráni toto porušenie ani v dodatočnej lehote podľa odseku 13.4;
- b) Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 dní po doručení písomnej výzvy Mesta;
- c) vyjde najavo a bude preukázateľné, že niektoré z Vyhlásení Developera podľa článku 11 bolo v podstatnej časti nepravdivé;
- d) Developer vstúpi do likvidácie, bude na Developera vyhlásený konkurz alebo bude právoplatne povolená jeho reštrukturalizácia.
- e) Developer úmyselne podstatne poruší inú podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy, pričom takéto porušenie má preukázateľne podstatný nepriaznivý vplyv na splnenie účelu tejto Zmluvy alebo na riadne uplatnenie práv Mesta podľa tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v primeranej dodatočnej lehote uvedenej v písomnej výzve Mesta, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní odo dňa doručenia takejto výzvy Developerovi-.

Pre vylúčenie pochybností, Mesto má právo, v prípade, ak sa niektorý z vyššie uvedených dôvodov odstúpenia bude týkať len jednej z Etáp, odstúpiť len od časti tejto Zmluvy, v rozsahu, týkajúcom sa tejto dotknutej Etapy. Odstúpením Mesta podľa odseku 16.4 nie je dotknutý nárok Mesta a Mestskej časti na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9.

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
- (f) 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 zachovávaní mlčanlivosti,
- (g) tretou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie
- (h) 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.

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 odosielaajúcej 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 (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 Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Staré Mesto zo dňa 01.07.2026 č. Uznesenia 53/2026.
- 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 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 Pre vylúčenie pochybností platí, že Developer 1 a Developer 2 zodpovedajú Mestu a Mestskej časti spoločne a nerozdielne za splnenie všetkých povinností Developera podľa tejto Zmluvy, vrátane povinností na úhradu Finančného plnenia, Kontribúcie, akcelerovaných plnení, predčasného vyplatenia Kontribúcie, úrokov z omeškania, zmluvných sankcií, nákladov vymáhania, náhrady škody a akejkoľvek inej peňažnej alebo nepeňažnej povinnosti podľa tejto Zmluvy. Vnútorne rozdelenie povinností medzi Developerom 1 a Developerom 2 nemá žiadny vplyv na práva Mesta a Mestskej časti domáhať sa splnenia celej povinnosti od ktoréhokoľvek z nich.

19.12 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Bytového domu a jednotlivých Etáp a Popis a parametre Projektu; |
| Príloha č. 2 | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 3 | Nájomné byty - <i>úmyselne vynechané</i> |
| Príloha č. 4 | Nefinančné plnenie - <i>úmyselne vynechané</i> |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov - <i>úmyselne vynechané</i> |
| 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 | Dohoda o splatnosti Kontribúcie vo vzťahu k Mestskej časti |
| Príloha č. 11 | Vzorové znenie polročnej správy |
| Príloha č. 12 | 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.

[nasleduje podpisová strana]

V Bratislave, dňa

Ing. Arch. Matúš Vallo
Primátor

V Bratislave, dňa

Developer 1

SKY PARK SQUARE, s. r. o.
Erik Páleš
Konateľ

SKY PARK SQUARE, s. r. o.
Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Konateľ

V Bratislave, dňa

Developer 2

Smart City Office IX s. r. o.
Erik Páleš
Konateľ

Smart City Office IX s. r. o.
Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Konateľ

V Bratislave, dňa

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto

Ing. Matej Vagač
Starosta

Príloha č. 1

Vymedzenie Bytového domu a jednotlivých Etáp a Popis a parametre
Projektu;

PRÍLOHA 1: Vymedzenie Projektu a jednotlivých Etáp

Návrh odchýlky pre investičný zámer	1. Etapa	2. Etapa*	Navrhované hodnoty (SB 5.1) (Záväzné parametre projektu)		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche			9 851 m ²		+/- 0 %
IPP – index hrubých podlažných plôch			5,49	54 104 m ²	+/- 0 %
Priemerná podlažnosť			Nie je definovaná v UPN-Z	-	-
IZP – index zastavaných plôch (max)			0,4	3 920 m ²	-5,90%
KZ – Koeficient zelene (min)			0,22	2 215 m ²	4,70%
Podiel podlažných plôch funkcie bývania (max)			95,04%	51 427 m ²	88,20%
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť (min)			4,96%	2 677 m ²	-90,00%

Poznámky:

Projekt sa povoľuje ako dve samostatné stavby a to Etapa 1 a Etapa 2, ktorých objemové parametre sú stanovené v tabuľke, pričom každá fáza môže byť predmetom samostatného konania a samostatného záväzného stanoviska.

*Pre posúdenia súladu s UP sa pre posúdenie Etapy 1 používajú hodnoty z tabuľky stĺpec Etapa 1. Pre Etapu 2 sa počíta dohodou o odchýlke upravený pomer funkcií v dotknutej funkčnej ploche 501 / resp. v UPN-Z v časti US5 / definovaný na 89,8 % pre bývanie a min 10,2 % pre Občiansku vybavenosť.

Čísla uvedené v tabuľke sú platné pre SB 5.1, to jest bez voľných kapacít zo SB 5.2 o výmere 7 471m² HPP, z toho pre OV 830 m² a pre bývanie 6 641 m². Tieto kapacity môžu byť predmetom povolenia Etapy 2.

POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Predmetom žiadosti je zmena pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech funkcie bývania, pričom rezidenčná funkcia má nadobudnúť dominantný charakter. Súčasne sa navrhuje zvýšenie výškovej dominanty zo 75 m na 90 m. Zároveň sa navrhuje úprava jej polohy formou vychýlenia o 20 % oproti regulatívu, a to z dôvodu zabezpečenia vhodnejšieho urbanistického a funkčno-prevádzkového riešenia územia.

Návrh na úpravu funkcie je predkladaný **v súlade s ust. § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave**, ktorý umožňuje v odôvodnených prípadoch povoliť odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, ak jej uplatnenie prispeje k hodnotnejšiemu, kvalitnejšiemu alebo verejnoprospešnejšiemu riešeniu územia. Predložený návrh túto podmienku spĺňa, keďže významne zvyšuje urbanistickú, dopravnú i ekologickú kvalitu dotknutej zóny.

Územie sa nachádza v centrálnej časti mesta, v tesnej väzbe na dve najväčšie obchodné centrá v krajine a v blízkosti veľkých administratívnych centier. Rozsiahle súbory objektov občianskej vybavenosti, ktoré v súčasnosti vytvárajú nevyvážený charakter lokality a prispievajú k nižšej úrovni celodennej prevádzky. Takáto skladba nedokáže vytvoriť dostatočný celodenný mestský život, a preto si územie vyžaduje doplnenie funkcie, ktorá zabezpečí prítomnosť ľudí bývajúcich priamo v území.

Zvýšenie podielu bývania v centrálnej polohe je v súlade s modernými urbanistickými trendmi a odporúčaniami renomovaných autorov ([REDACTED] [REDACTED] Institute for Urban Quality). Mestá ako Viedeň, Hamburg či Kodaň potvrdzujú, že diverzita funkcií s dôrazom na bývanie je základom živých mestských štvrtí. Bývanie prináša prirodzený denný aj večerný rytmus, podporuje lokálny parter a vytvára bezpečnejšie prostredie prostredníctvom nepretržitej ľudskej prítomnosti – princíp „eyes on the street“.

Táto orientácia je zároveň v súlade so strategickými dokumentmi mesta, najmä so *Strategickým plánom udržateľného rozvoja Bratislava 2030*, ktorý zdôrazňuje potrebu zvyšovať kvalitné aj dostupné bývanie. Rovnaký prístup zastáva aj Metropolitný inštitút Bratislavy, ktorý v „Manuáli udržateľnej výstavby“ a metodikách pre tvorbu štvrtí uvádza potrebu rozširovania bytového fondu v dobre obslužených, najmä centrálnych lokalitách, aby sa posilnil celodenný mestský život a znížila dochádzková záťaž. Navrhovaná zmena je preto v súlade s medzinárodnými trendmi aj so schválenou politikou hlavného mesta.

Posilnenie rezidenčnej funkcie má aj jasné dopravné benefity. Obyvatelia generujú podstatne nižšie špičkové dopravné zaťaženie ako administratíva, čo znamená menší tlak na statickú dopravu a rovnomernejšie dopravné toky v priebehu dňa. Skúsenosti európskych miest potvrdzujú, že obyvatelia centrálnych zón využívajú verejnú dopravu násobne viac než dochádzajúci, čo zlepšuje efektivitu dopravného systému, znižuje dopravné vrcholy a prispieva k ekologickej udržateľnosti mesta.

Návrh zároveň počíta so zvýšením podielu verejnej zelene oproti aktuálne záväzným hodnotám Územného plánu, čo je v kontexte klimatických výziev mimoriadne dôležitý prínos. Rozšírenie zelene zlepšuje mikroklimu, redukuje tepelné ostrovy, zvyšuje retenčnú schopnosť územia a vytvára kvalitné exteriérové priestory pre obyvateľov aj verejnosť. Takýto prístup je v súlade aj so strategickými cieľmi hlavného mesta Bratislavy a MIB, ktoré v dokumentoch dlhodobo zdôrazňujú potrebu zvyšovať podiel vegetačných plôch a adaptovať mesto na klimatickú zmenu. Kombinácia vyššieho počtu obyvateľov a väčšej plochy zelene je zároveň v súlade s koncepciami moderných európskych mestských štvrtí orientovaných na udržateľnosť, zdravé životné prostredie a dlhodobú odolnosť mestských štruktúr.

Navrhovaná úprava funkčného pomeru preto predstavuje riešenie, ktoré zlepšuje urbanistickú hodnotu územia, prináša vyššiu kvalitu života, podporuje inkluzívne komunitné prostredie, znižuje dopravnú záťaž a zvyšuje

ekologickú stabilitu lokality. Ide o krok, ktorý je v súlade s legislatívou, strategickými dokumentmi mesta a odporúčaniami súčasného udržateľného urbanizmu.

Na základe uvedených skutočností je zmena pomeru funkcie v prospech bývania nielen opodstatnená, ale z hľadiska budúceho rozvoja územia aj jednoznačne prospešná.

Základné údaje charakterizujúce stavbu

Charakteristika územia

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto, v rozvojovej zóne Chalupkova ohraničenej zo severu Továrenskou ulicou, z juhu Bottovou ulicou a zo západu Chalúpkovou ulicou.

Na riešenom území sú umiestnené objekty bytový dom A, bytový dom B, bytový dom D.

Bytový dom A je nadzemný stavebný objekt 90m vysoký / pôvodne 75m/ situovaný v juhovýchodnej časti riešeného územia na križovatke ulíc Chalupkova a Bottova. Prvé nadzemné podlažie je využité pre občiansku vybavenosť, čím vzniká aktívny parter orientovaný do verejného priestoru. Na vyšších podlažiach sa nachádzajú bytové jednotky, ktorých počet sa na jednotlivých podlažiach bude meniť podľa veľkosti a mixu bytov. Byty sú orientované na všetky svetové strany – smerom do ulíc Chalupkova a Bottova, ku nezastavanému pozemku na severe a do vnútorného parkového priestoru na západe, čím je zabezpečené funkčné prepojenie objektu s okolím. Hlavný vstup do objektu vedie z priestoru parku, čím sa podporuje aktívne a prirodzené využívanie zelene. Pod objektom sa nachádza podzemná garáž kde budú parkované autá obyvateľov aj návštevníkov.. Predmetom odchýlky je navýšenie výšky limitu objektu zo 75m na 90m, Zároveň sa navrhuje úprava jej polohy formou vychýlenia o 20 % oproti regulatívu, a to z dôvodu zabezpečenia vhodnejšieho urbanistického a funkčno-prevádzkového riešenia územia.

Bytový dom B je nadzemný objekt s deviatimi nadzemnými podlažiami, funkčne členený na polyfunkčné 1. nadzemné podlažie a ostatné obytné podlažia. Spolu zahŕňa 56 bytových jednotiek, ktoré sú všetky vybavené exteriérovými loggiami, balkónmi alebo terasami. Pod objektom sa nachádza garáž s tromi podzemnými podlažiami. Na 1. NP sú situované komerčné prevádzky orientované priamo do peších trás a parku, čím vzniká aktívny mestský parter podporujúci prirodzenú interakciu s verejným priestorom. Vstupy do bytovej časti z východnej a západnej strany sú prepojené s vnútroblokovým parkom, čím objekt prispieva k celkovej urbanistickej kvalite a dynamike územia.

Bytový dom D je nadzemný objekt v pôdorysnom tvare písmena L, ktorý urbanisticky dotvára a uzatvára severovýchodný okraj územia. Objekt má občiansku vybavenosť na 1. a 2. NP, nad ktorými sa nachádzajú obytné podlažia. Typologicky ide o kombináciu chodbového a sekciového usporiadania, pričom všetky bytové jednotky disponujú exteriérovými loggiami, balkónmi alebo terasami. Súčasťou objektu je podzemná garáž s tromi podzemnými podlažiami. Komerčné prevádzky na 1. NP sú orientované do ulíc Továrenská a Chalupkova aj do parku, čo podporuje prirodzený pohyb ľudí a zvyšuje živostnosť nárožia. Vstupy do bytovej časti sú z východnej a západnej strany a majú priame prepojenie na vnútroblokový park. Objekt významne prispieva k vytváraniu aktívneho parteru a k posilneniu mestotvorného charakteru územia, pričom jeho umiestnenie a funkčné previazanie zvyšujú celkovú kvalitu a hodnotu riešeného priestoru.

Vstup do bytovej časti je orientovaný z východnej a západnej strany, s prepojením na vnútroblokový park. Objekt vytvára aktívny parter a prispieva k mestotvornému charakteru územia.

Po uplatnení odchýlky bude možné pôvodne uvažovaný dom D zúžiť a tým znížiť zastavanosť a zvýšiť plochu parku.

Urbanistická bilancia

a. Funkčná plocha definovaná v ÚPN BA:

Funkčná plocha definovaná v ÚPN BA - Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód M 501 , 9 851 m²

Pre územie platí UPN-Z Chalupkova:

Funkčné využitie: 51 – mestské polyfunkčné obytné územie

Stavebný blok č. 5.1

Plocha stavebného bloku 9 851 m²

** Maximálna hrubá podlažná plocha 54 104 m²

** Koeficient hrubej podlažnej plochy 5,49

Min. započítateľná plocha zelene 1 058 m² we

***Maximálna zvýšená hrubá podlažná plocha (HPP) je absolútna hodnota HPP v m², ktorú je možné realizovať len v prípade, že súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie alebo zlúčené územné a stavebné konanie bude aj návrh sanácie ekologického znečistenia podložia pod úrovňou rastlého terénu príslušnej časti stavebného bloku a jeho realizácia bude zakotvená v územnom rozhodnutí alebo stavebnom povolení ako záväzná podmienka pre realizáciu stavby.*

Poznámka: pomer funkcií v SB 5.1 sa počíta z HPP celého US 5*

b. Plocha riešeného územia dotknutého investičným zámerom vo vlastníctve investora:

Riešené územie pre výpočet bilancii: 9 851 m²

c. Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Tabuľka č. 1 – hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia pre riešené územie zámeru - hodnoty zo Záväzného stanoviska Magistrátu číslo **MAGS OUIC 64537/2025-741056**/Sim zo dňa 18.12.2025:

Intenzita využitia záujmového územia	Navrhované hodnoty	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche M501	9 851 m ²	9 851 m ²
IPP – index hrubých podlažných plôch	5,49	54 104 m ²
Priemerná podlažnosť	Nie je definovaná v UPN-Z	-
IZP – index zastavaných plôch	0,42	4 165 m ²
KZ – koeficient zelene	0,21	2 115 m ²
podiel podlažných plôch funkcie bývania	49,5 %	26 698 m ²
podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosti	50,5 %	27 406 m ²

Tabuľka č. 2 – návrh odchýlky s % vyjadrením nárastu/poklesu meniacich sa ukazovateľov voči Tabuľke č. 1

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	9 851 m ²		+/- 0 %
IPP – index hrubých podlažných plôch	5,49	54 104 m ²	+/- 0 %
Priemerná podlažnosť	Nie je definovaná v UPN-Z	-	-

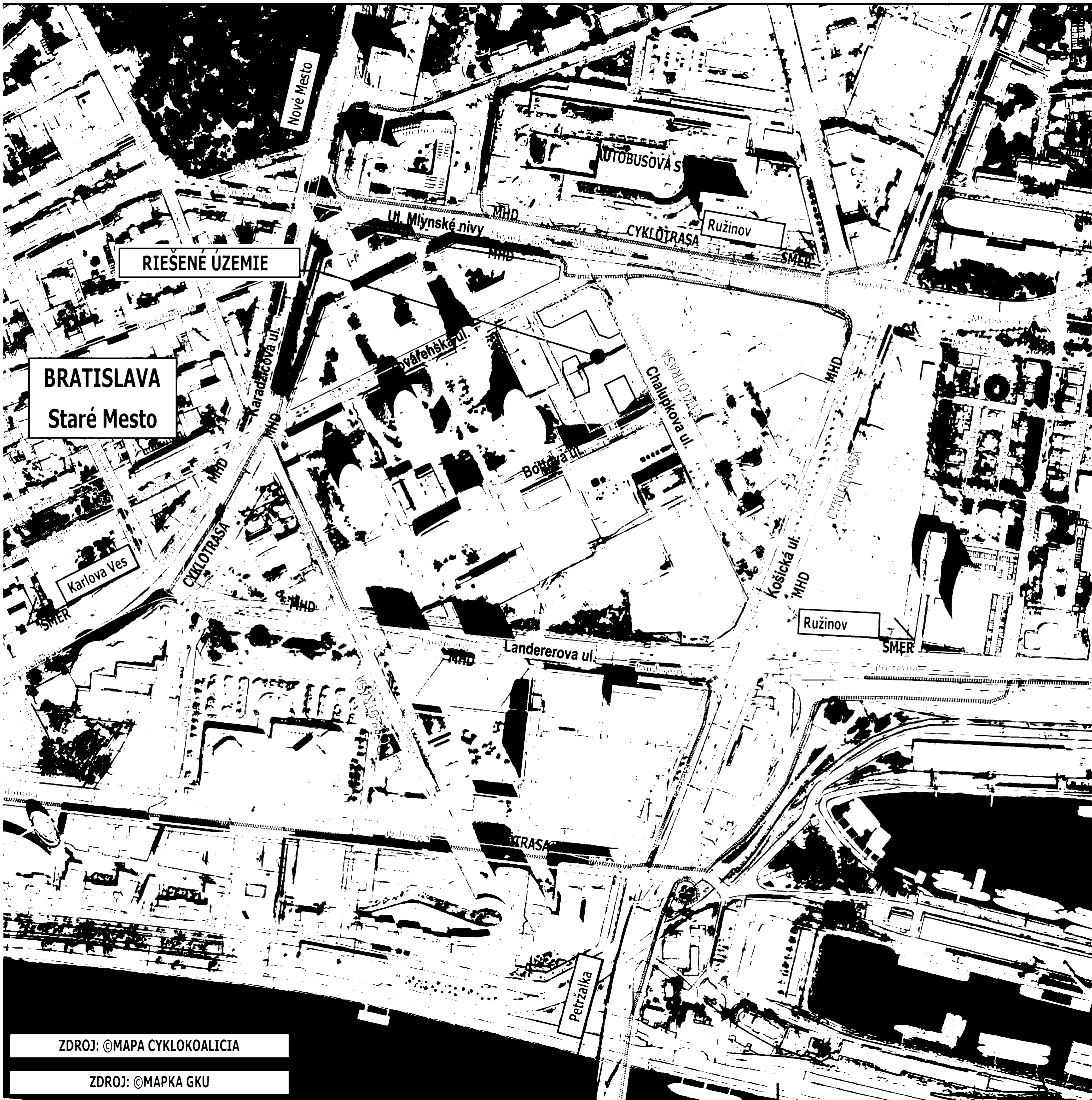
IZP – index zastavaných plôch	0,40	3 920 m2	-5,9 %
KZ – koeficient zelene	0,22	2 215 m2	+ 4,7 %
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	95,04%	51 427 m2	+ 88,2 %
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	4,96%	2 677 m2	-90,0 %

V zmysle UPN Z platí pre stavebný blok č. 5.1, že podiel HPP sa počíta z celého US 5, pre ktoré je podiel bývania v rozmedzí od 0% do 70% / 85 245m2 / nadzemnej HPP zástavby US pričom US 5 sa skladá zo stavebných blokov č. 5.1 a 5.2. Kde US5 disponuje kapacitou 121 778m2. V SB5.2 je už celková kapacita čerpaná postavenými projektami, pozemkami a projektami s povolením v tomto pomere : To je celkom v SB5.2 - 57 916 m2 bývania a 9758m2 OV. Z tohto vyplýva že maximum kapacít pre SB5.1 je 27 329 m2 pre bývanie a 26 775 m2 pre občiansku vybavenosť v zmysle UPN Z a UPN BA, od ktorých je navrhovaná odchýlka podielu bývania a občianskej vybavenosti.

Navrhovaná výmera, o ktorú sa mení funkčné využitie v prospech bývania oproti maximálne prípustnému rozsahu umiestnenia funkcie bývania pre stavebný blok č. 5.1, je 24 098 m².

PRÍLOHY

K DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA



- LEGENDA
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
 - NAVRHOVANÉ OBJEKTY
 - CYKLOTRASA PLÁNOVANÁ - NAVRHOVANÁ TRASA
 - CYKLOTRASA VYBUDOVANÁ - EXISTUJÚCA TRASA
 - MHD
 - AUTOBUSOVÁ ZÁSTAVKA

BRATISLAVA
Staré Mesto

Karlova Ves

ZDROJ: ©MAPA CYKLOKOALICIA

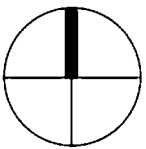
ZDROJ: ©MAPKA GKU

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV VÝKRESU:

MIERKA:

a) SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV



TOVÁRENSKÁ ULICA

MIESTO PRE TAXI

BYTOVÝ DOM
D

13 NP
ATIKA = +50,0 m

BYTOVÝ DOM

C

C1

8NP
 81KA - 128.70 -

ATIKA = +28,70 m
ZASTAVANÁ PLOCHA
1017m²

KOMUNITNÉ
NÁMESTIE

973,35 m2

BYTOVÝ DOM

B

9 NP
ATIKA = +31,80 m

vstup

12 630

20780

BYTOVÝ DOM

A

27 NP
ATIKA = +90,0 m

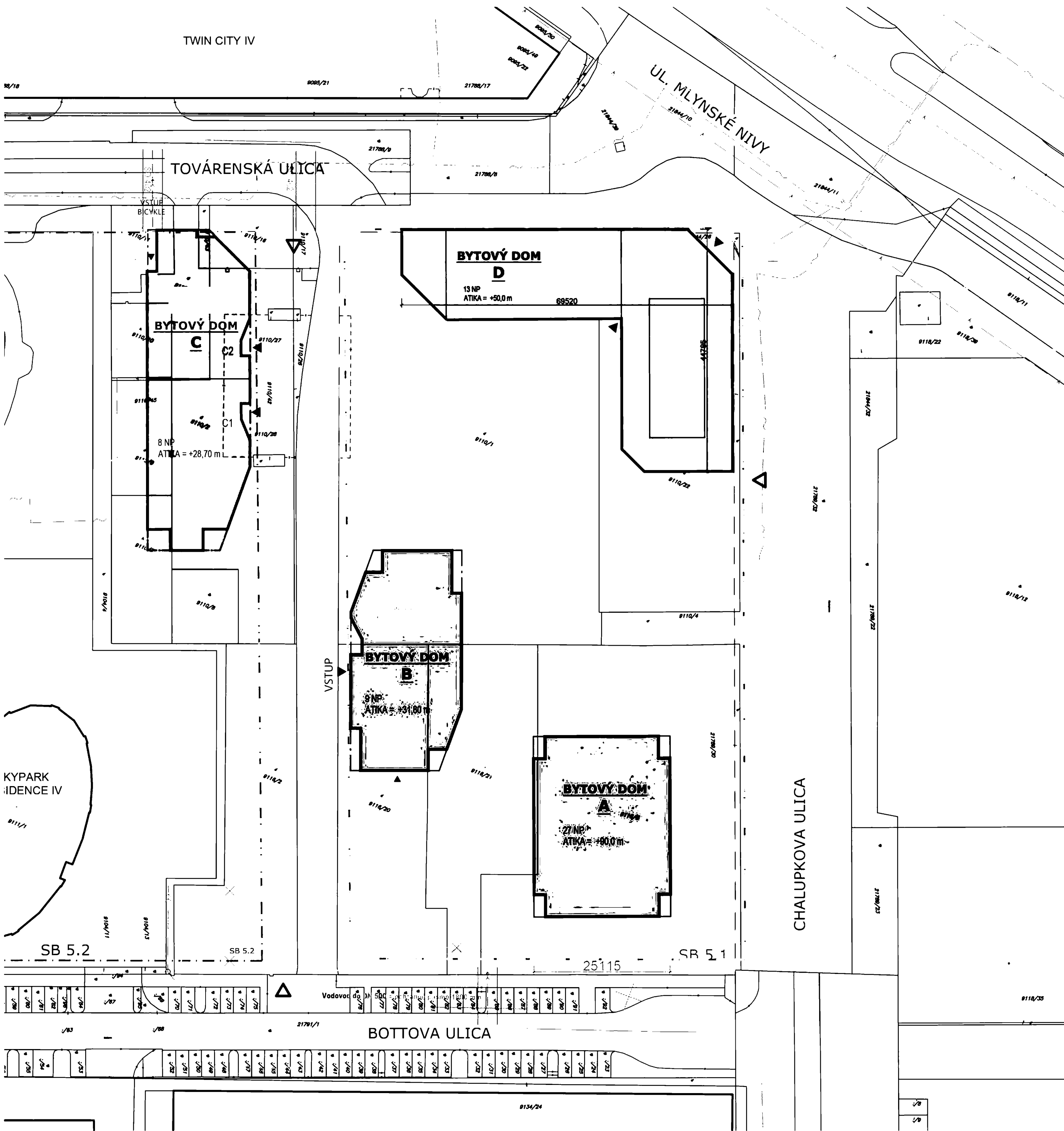
SB 5.2

SB 5.1

CHALUPKOVÁ ULICA

KONTAKS

CONTAINER



LEGENDA

- NAVRHOVANÉ OBJEKTY NOVÁ BOTTOVÁ
- EXISTUJÚCE OBJEKTY
- KO

KOMUNÁLNY ODPAD, NÁDOBY ZAPUSTENÉ DO ZEME
- PM

PARKOVACIE MIESTA
- A, B, C, D

REZIDENČNÉ BUDOVY
- HRANICA STAVEBNÝCH BLOKOV Z ÚZEMNÉHO PLÁNU
- HRANA STAVEBNÝCH OBJEKTOV
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA PRE VÝPOČET BILANCIÍ
- HRANICA SUTERÉNU
- ▲

HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU
- ▲

VEDLAJŠÍ VSTUP DO OBJEKTU
- △

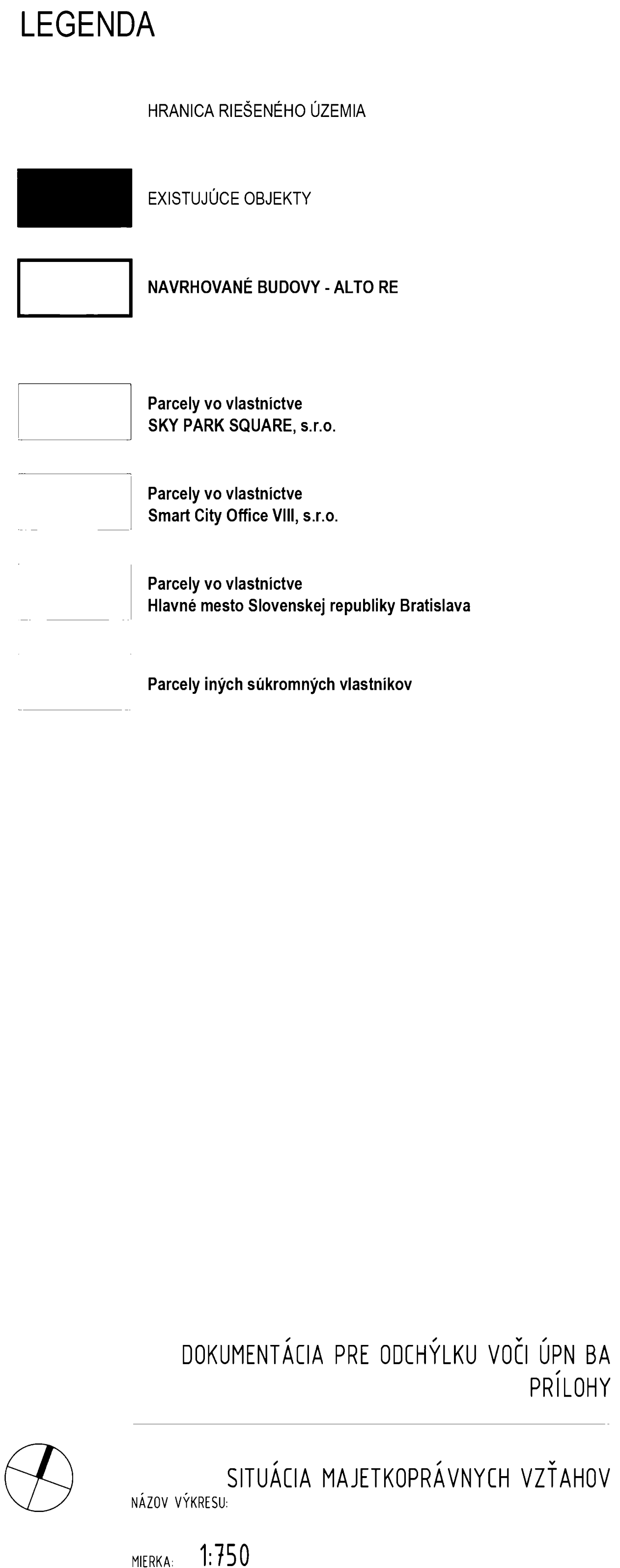
VJAZD DO GARÁŽE

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

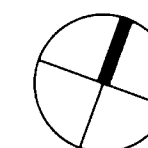
NÁZOV VÝKRESU:

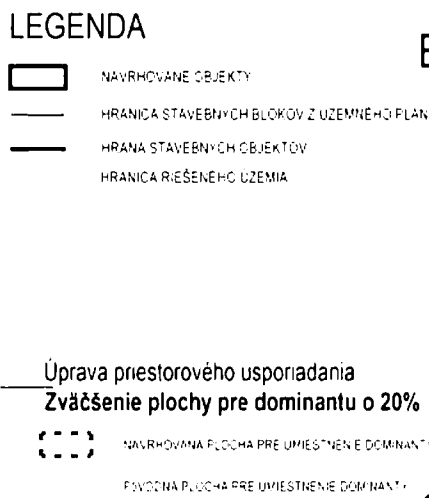
MIERKA: 1:750

c) SITUÁCIA NA PODKLADE
KATASTRÁLNEJ MAPY



MIERKA: 1:750





SKY PARK III

SKY PARK IV

BYTOVÝ DOM - A

HOVORACEJ ZARADENIA BUDOV

+90,000

NAVÝŠENIE
+20%

DOMINANTA 75m podľa aktuálneho úpn-z
+212,80 m.n.m.

AKCENT 50m
+187,10 m.n.m.

KANCELÁRSKA BUDOVA C2e

BYTOVÝ DOM - B

HOVORACEJ ZARADENIA BUDOV
+31,800

ZÁKLADNÁ HLADINA ZÁSTAVBY 32 m
+169,80 m.n.m.

BYTOVÝ DOM - C
+28,700

+0,000 = 137,800 m.n.m.

BOTTOVÁ ULICA

CHALÚPKOVÁ ULICA

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV VÝKRESU:

e) POHLADY
POHLAD BOTTOVA ULICA

MIERKA: 1:500

SKY PARK IV

BYTOVÝ DOM - A

+90,000

NAVÝŠENIE
+20%

DOMINANTA 75m podľa aktuálneho úpn-z
+212,80 m.n.m

METROPOLIS

ZÁKLADNÁ HLADINA ZÁSTAVBY 32 m
+169,80 m.n.m.

BYTOVÝ DOM - B

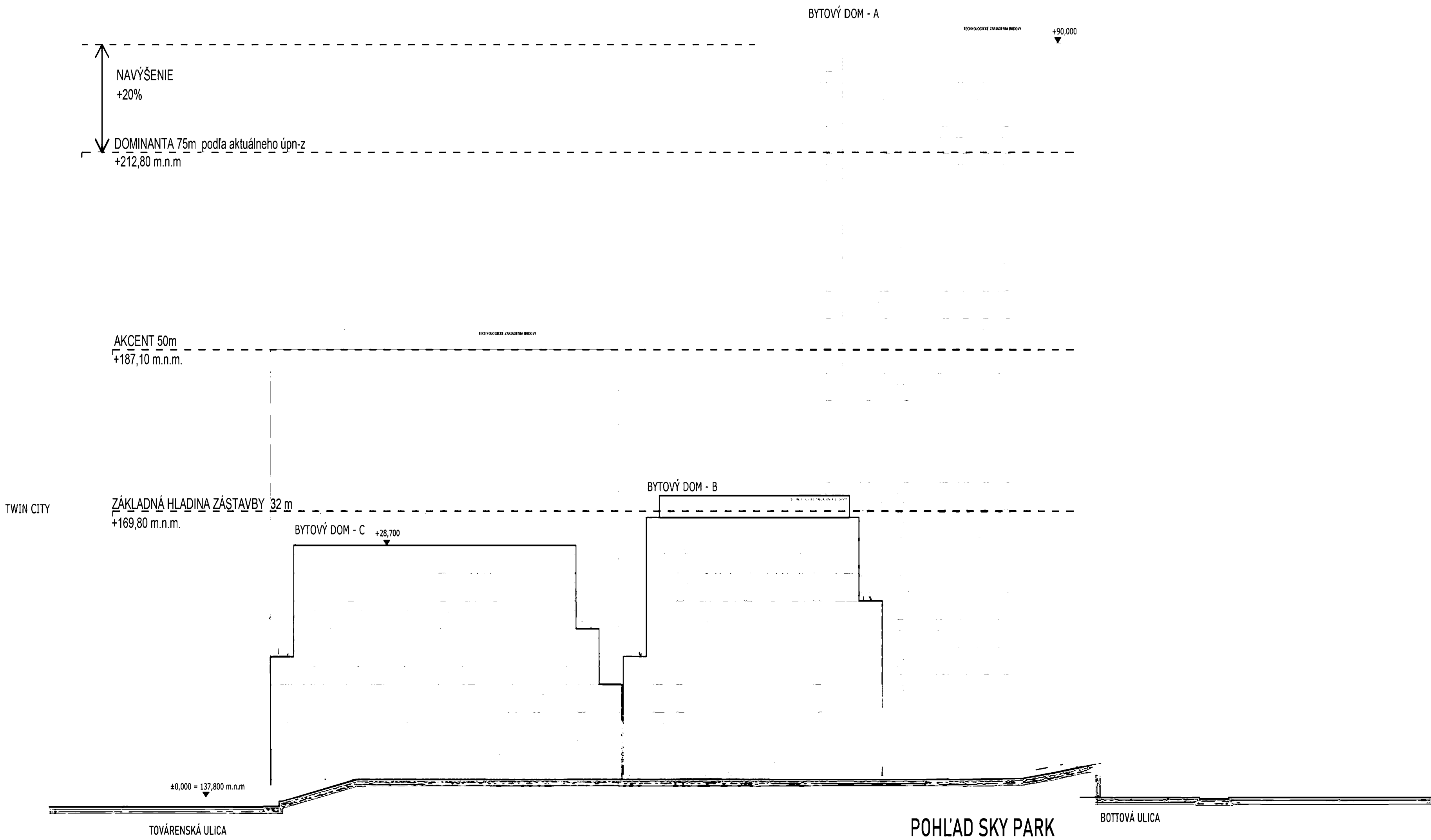
+31,800

.000: = 137,800 m.r.m.

BOTTOVÁ ULICA

LKU VOČI ÚPN BA

e) POHLADY
HALÚPKOVA ULICA

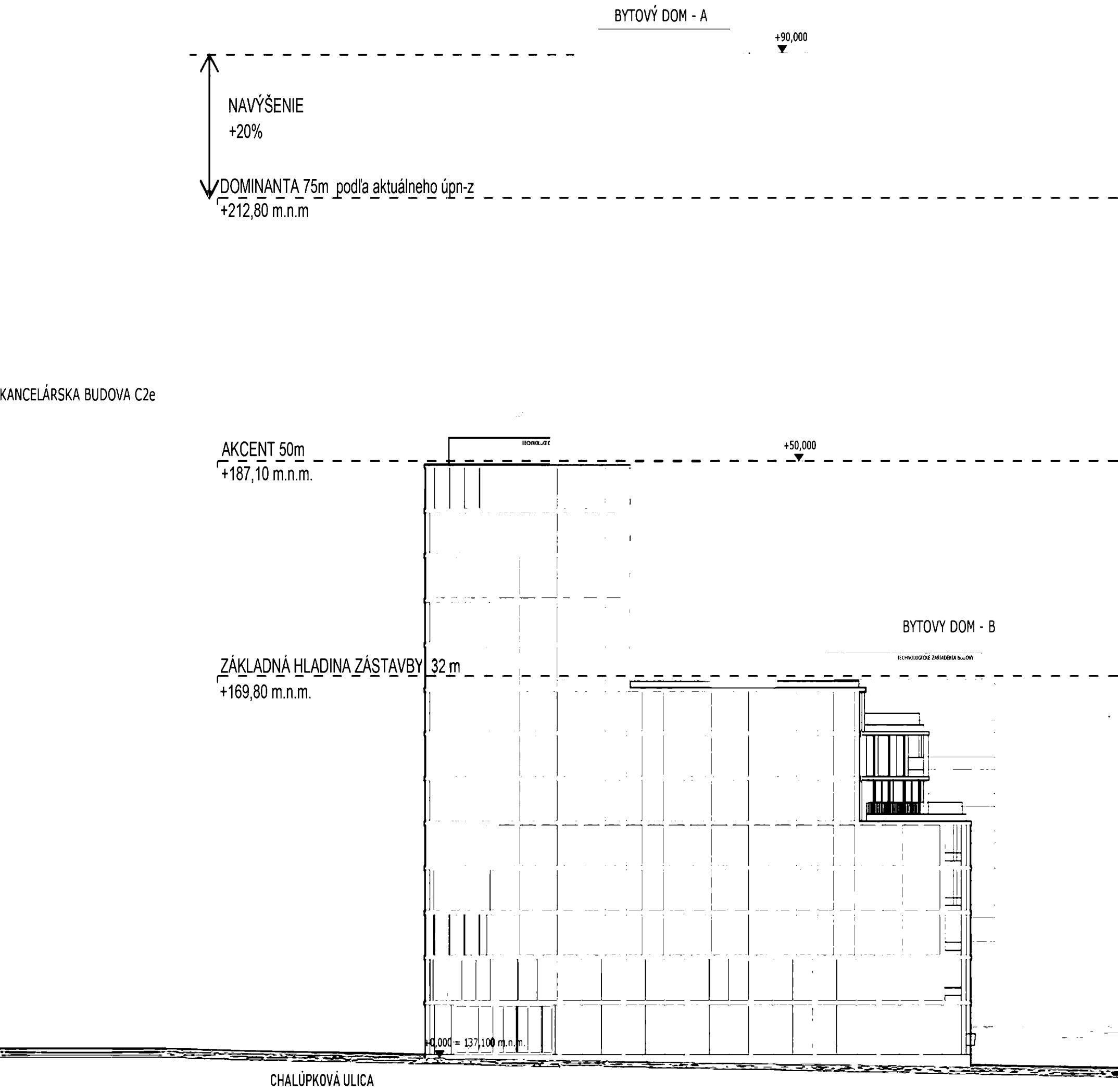


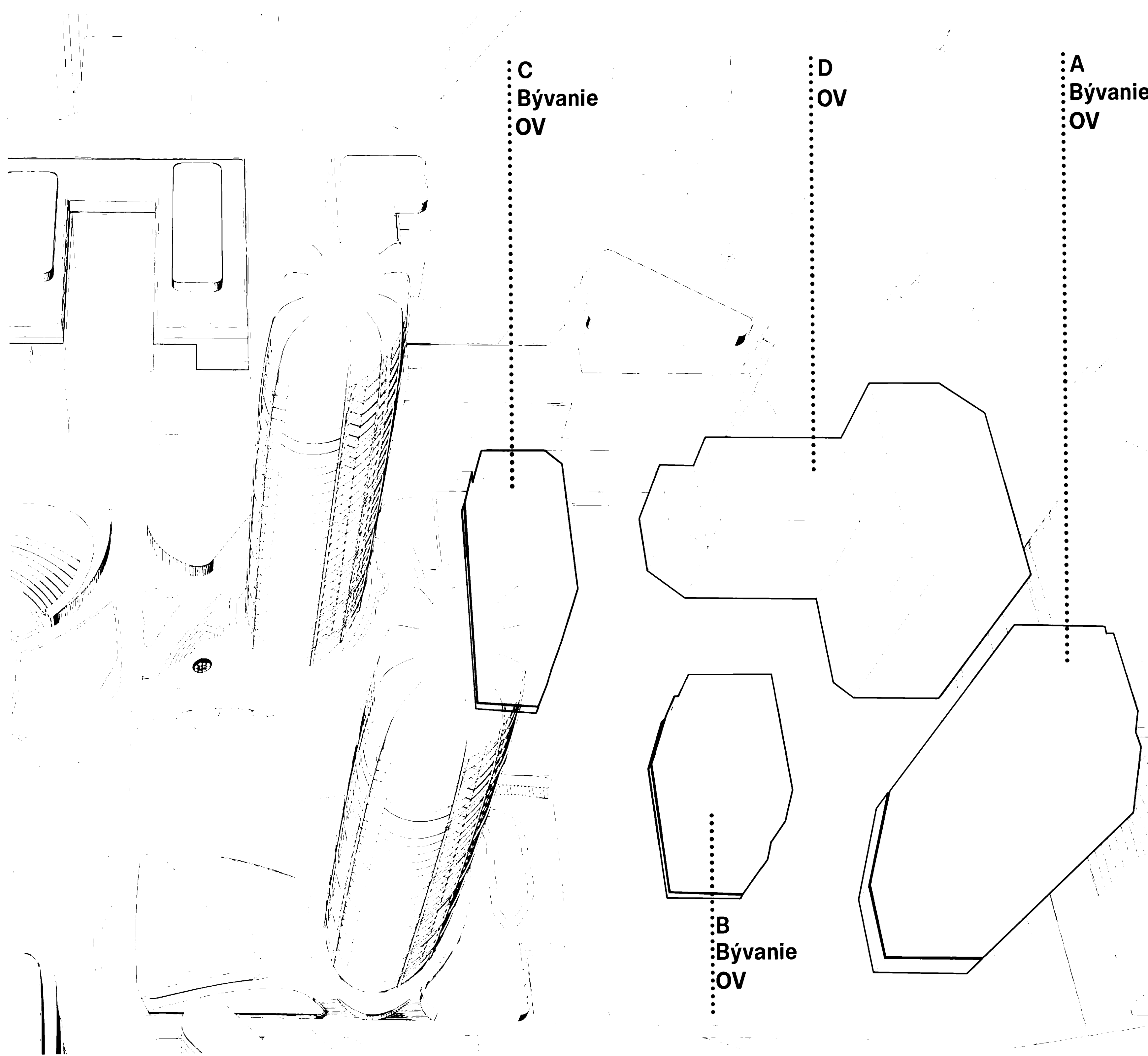
DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV VÝKRESU:

MIERKA: 1:500

e) POHLADY
POHLAD OD SKY PARKU





C
Bývanie
OV

D
OV

A
Bývanie
OV

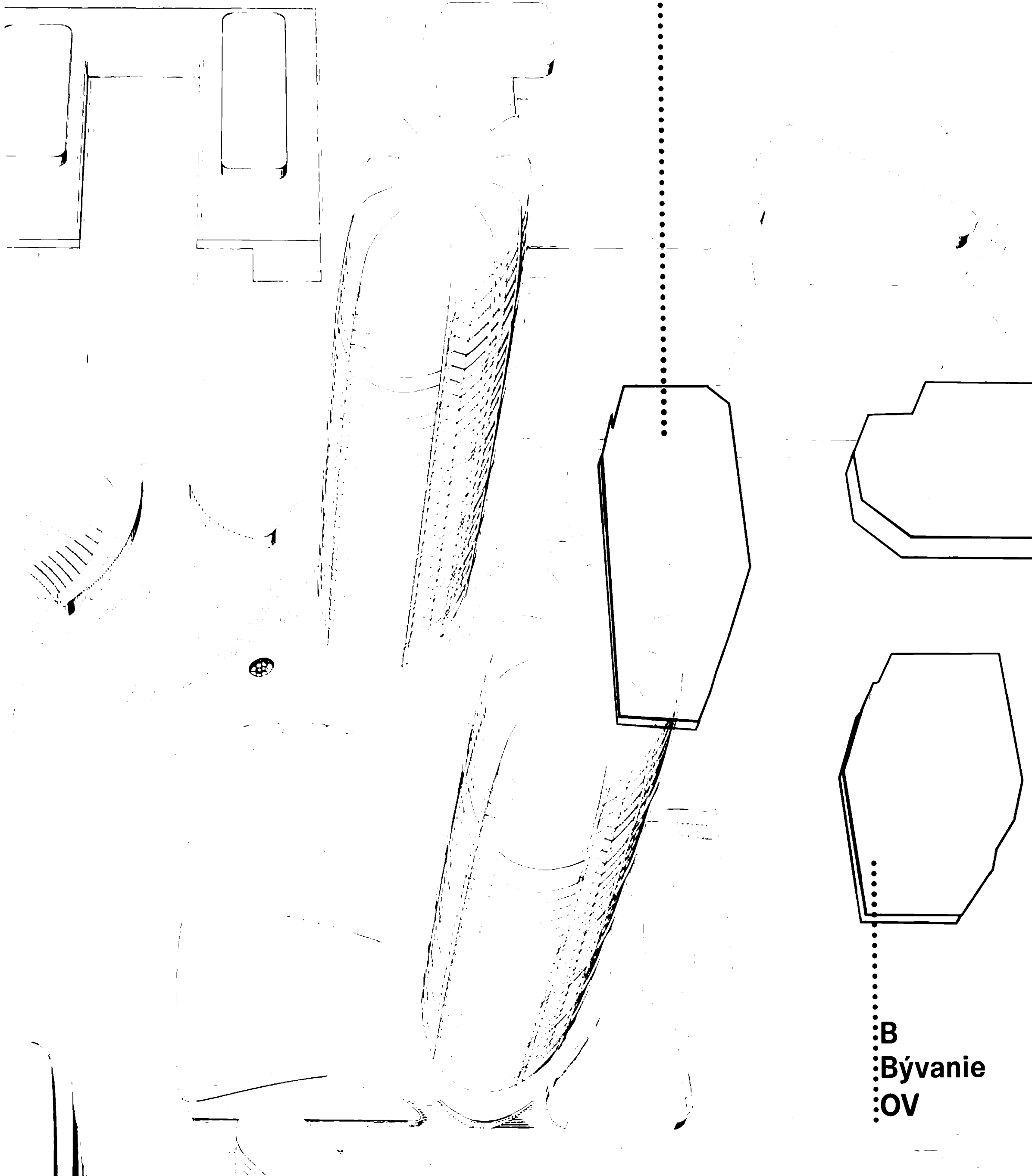
B
Bývanie
OV

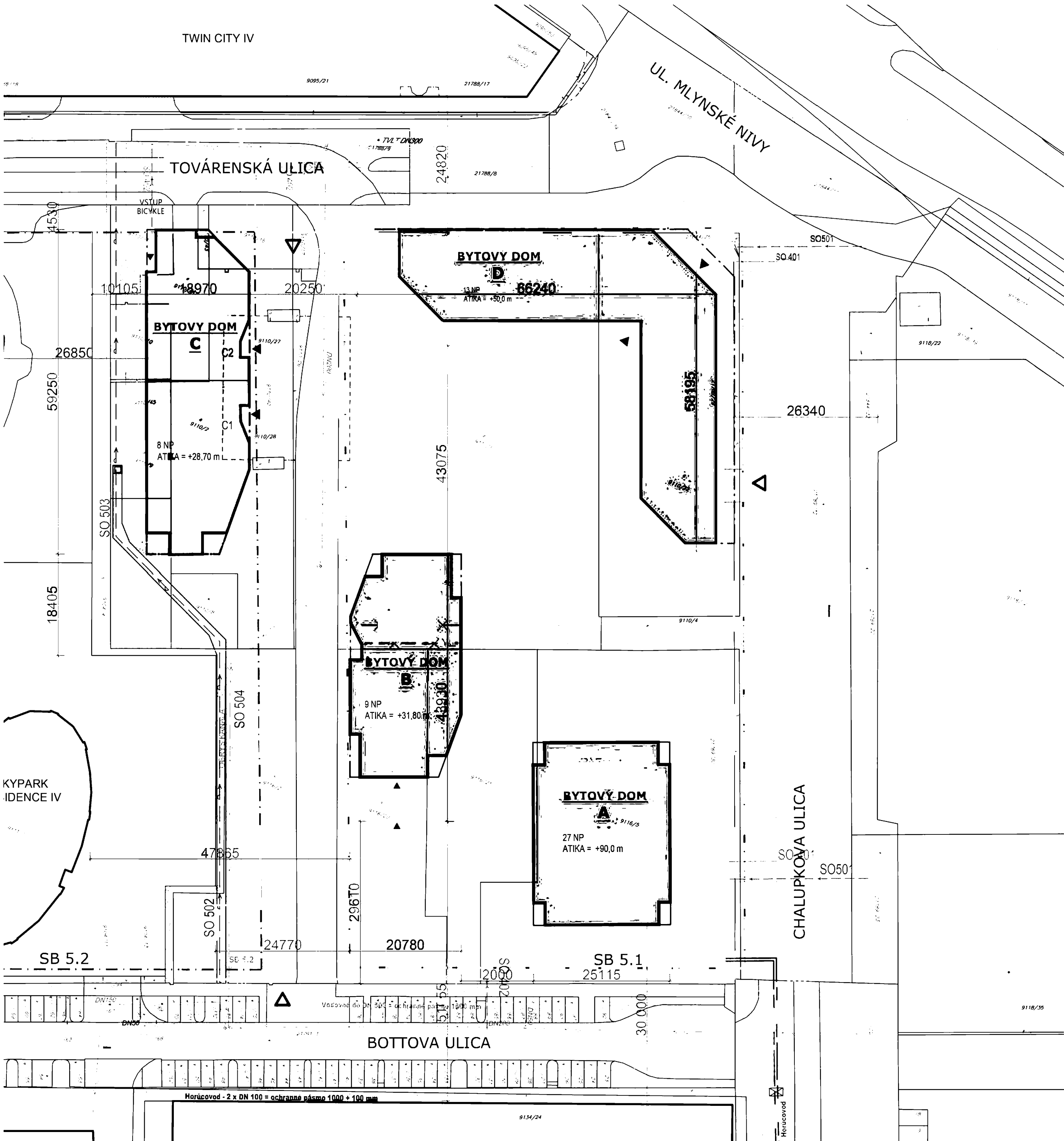
DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV VÝKRESU:

SCHÉMA FUNKCI
POVODNÝ STAV

·C
·Bývanie
·OV





LEGENDA

- NAVRHOVANÉ OBJEKTY NOVÁ BOTTOVÁ
- EXISTUJÚCE OBJEKTY
- KO

KOMUNÁLNY ODPAD, NÁDOBY ZAPUSTENÉ DO ZEME
- PM

PARKOVACIE MIESTA
- A, B, C, D

REZIDENČNÉ BUDOVY
- HRANICA STAVEBNÝCH BLOKOV Z ÚZEMNÉHO PLÁNU
- HRANA STAVEBNÝCH OBJEKTOV
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- HRANICA SUTERÉNU
- ▲

HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU
- ▲

VEDĽAJŠÍ VSTUP DO OBJEKTU
- △

VJAZD DO GARÁŽE

EXISTUJÚCE SIETE

- VODOVODNÉ POTRUBIE PITNEJ VODY PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- KANALIZAČNÁ STOKA, POTRUBIE (BEZ ROZLIŠENIA DRUHU)
- PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- PLYNOVODNÉ POTRUBIE STREDNOTLAKOVÉ PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- TEPELNÉ POTRUBIE (BEZ ROZLIŠENIA) PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- VONKAJŠIE SILOVÉ VEDENIE NÍZKEHO NAPÄTIA - NN
- PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- VONKAJŠIE SILOVÉ VEDENIE VYSOKÉHO NAPÄTIA - VN
- PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- VEREJNÉ OSVETLENIE PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ CDS PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ DOPRAVNÝ PODNIK BRATISLAVA PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ ORANGE PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ SLOVAK TELEKOM PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ SWAN PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ VNET PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- SIEŤ ZSDIS (OZNAMOVACIE KÁBLE) PODZEMNÁ NEOVERENÁ
- PREKLADKA JEDNOTNEJ KANALIZÁCIE
- PREKLÁDKA PLYNOVODNÉHO POTRUBIA
- PREKLÁDKA VODOVODNÉHO POTRUBIA

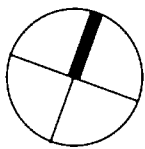
NAVRHOVANÉ SIETE

- PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
- PRÍPOJKA VODOVODU
- PRÍPOJKA SLABOPRÚDU
- PRÍPOJKA VN
- VODOVODNÉ POTRUBIE DN 200

OCHRANNÉ PÁSMO

- OCHRANNÉ PÁSMO LETISKO
- OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
- OCHRANNÉ PÁSMO KANALIZÁCIA
- OCHRANNÉ PÁSMO VN
- OCHRANNÉ PÁSMO SLABOPRÚD

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA
PRÍLOHY

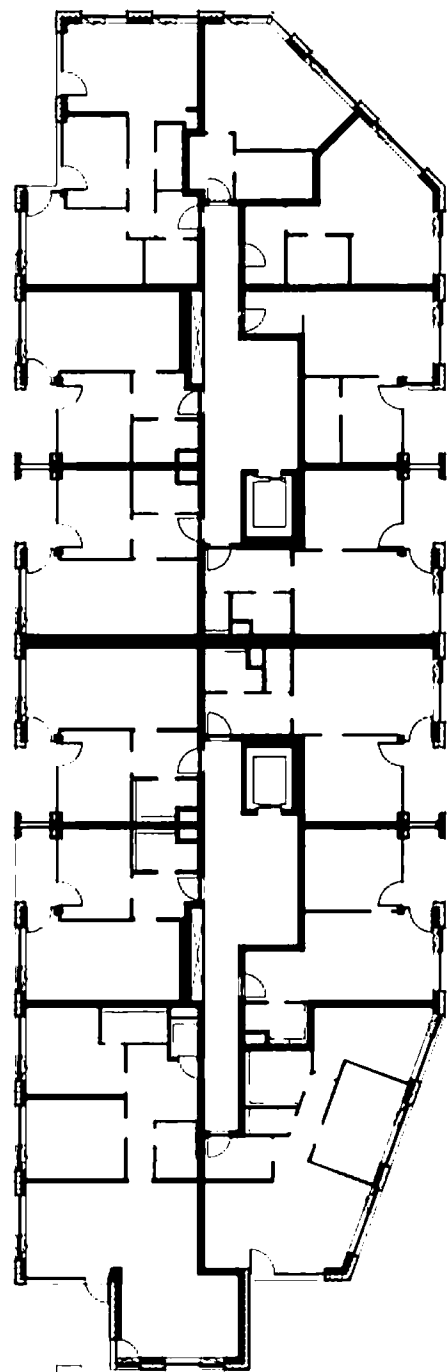


NÁZOV VÝKRESU:

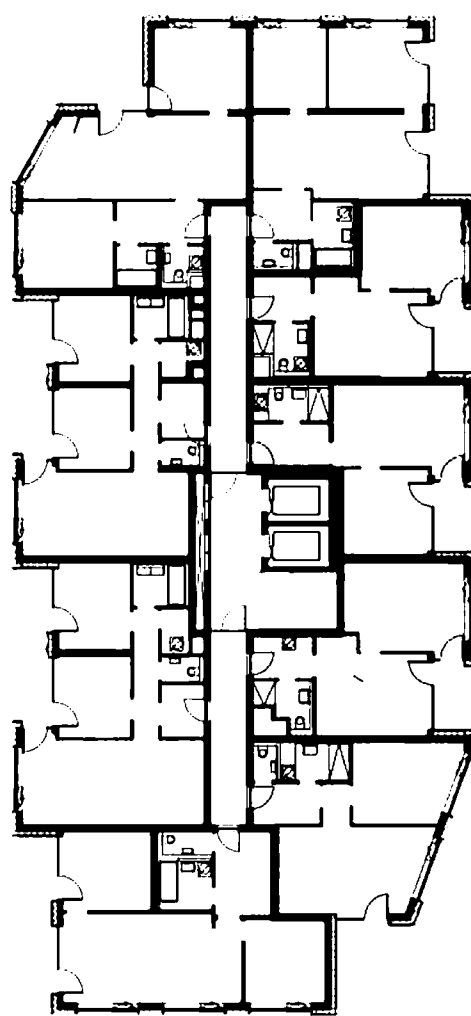
MIERKA: 1:750

KOORDINAČNÁ SITUÁCIA

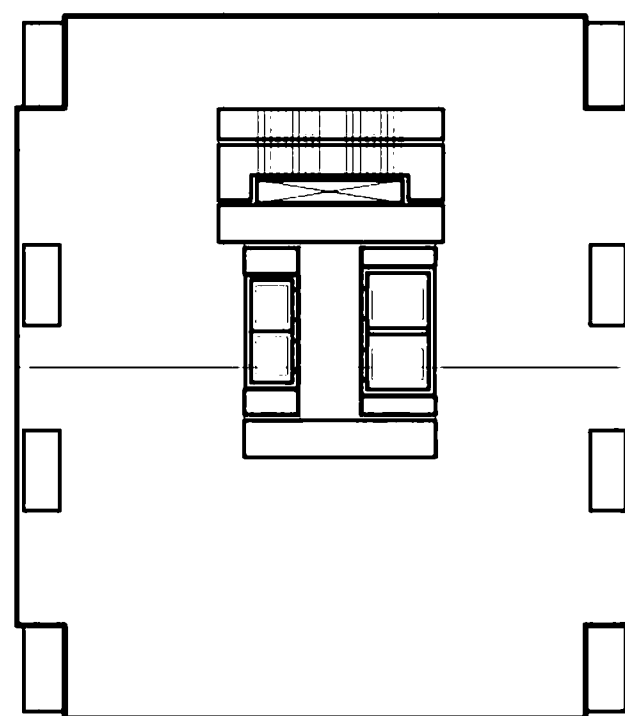
C



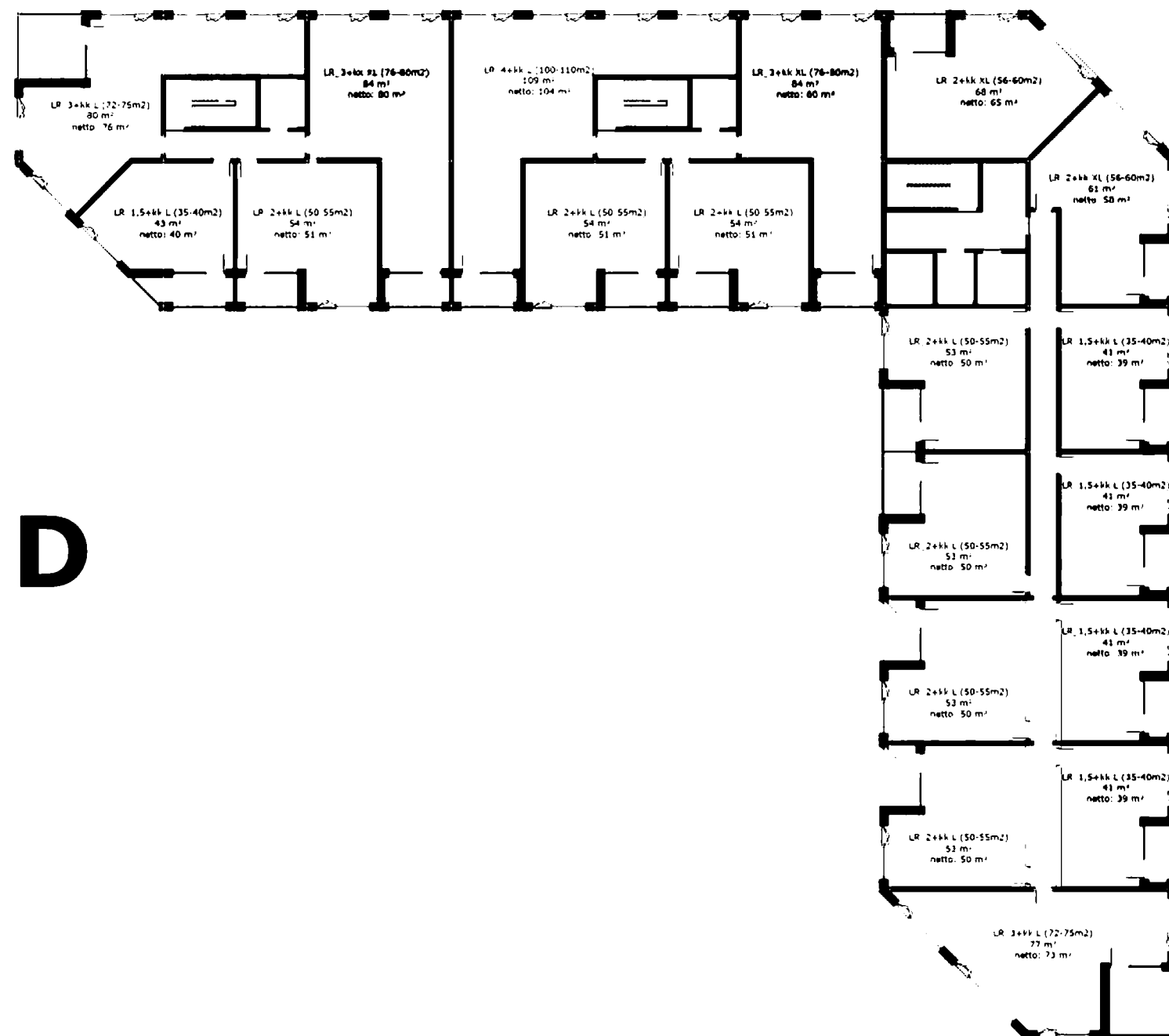
B



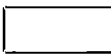
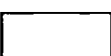
A

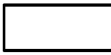
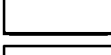
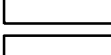
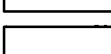
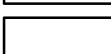


D



LEGENDA

-  PRIESTORY PRISLÚCHAJÚCE K OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
-  OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

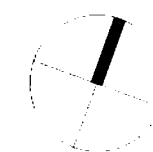
-  PRIESTORY PRISLÚCHAJÚCE K REZIDENCII
-  BYTOVÉ PRIESTORY - 1,5+KK
-  BYTOVÉ PRIESTORY - 2+KK
-  BYTOVÉ PRIESTORY - 3+KK
-  BYTOVÉ PRIESTORY - 4+KK
-  BYTOVÉ PRIESTORY - 5+KK
-  LODŽIA / BALKÓN / TERASA

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA
PRÍLOHY

PÔDORYS TYPICKÉHO PODLAŽIA

NÁZOV VÝKRESU:

MIERKA: 1:500

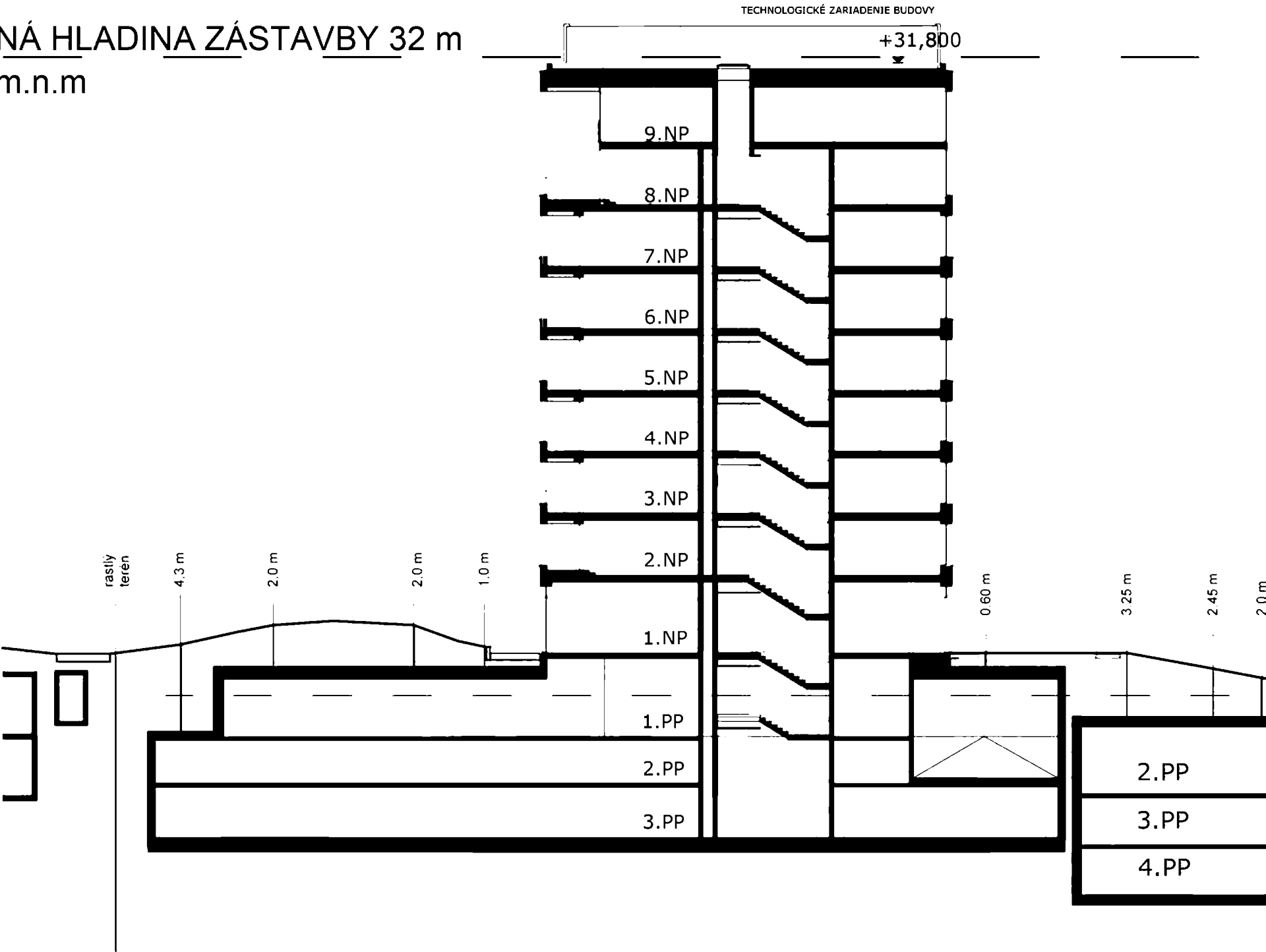


DOMINANTA 75m _____
+212,80 m.n.m.

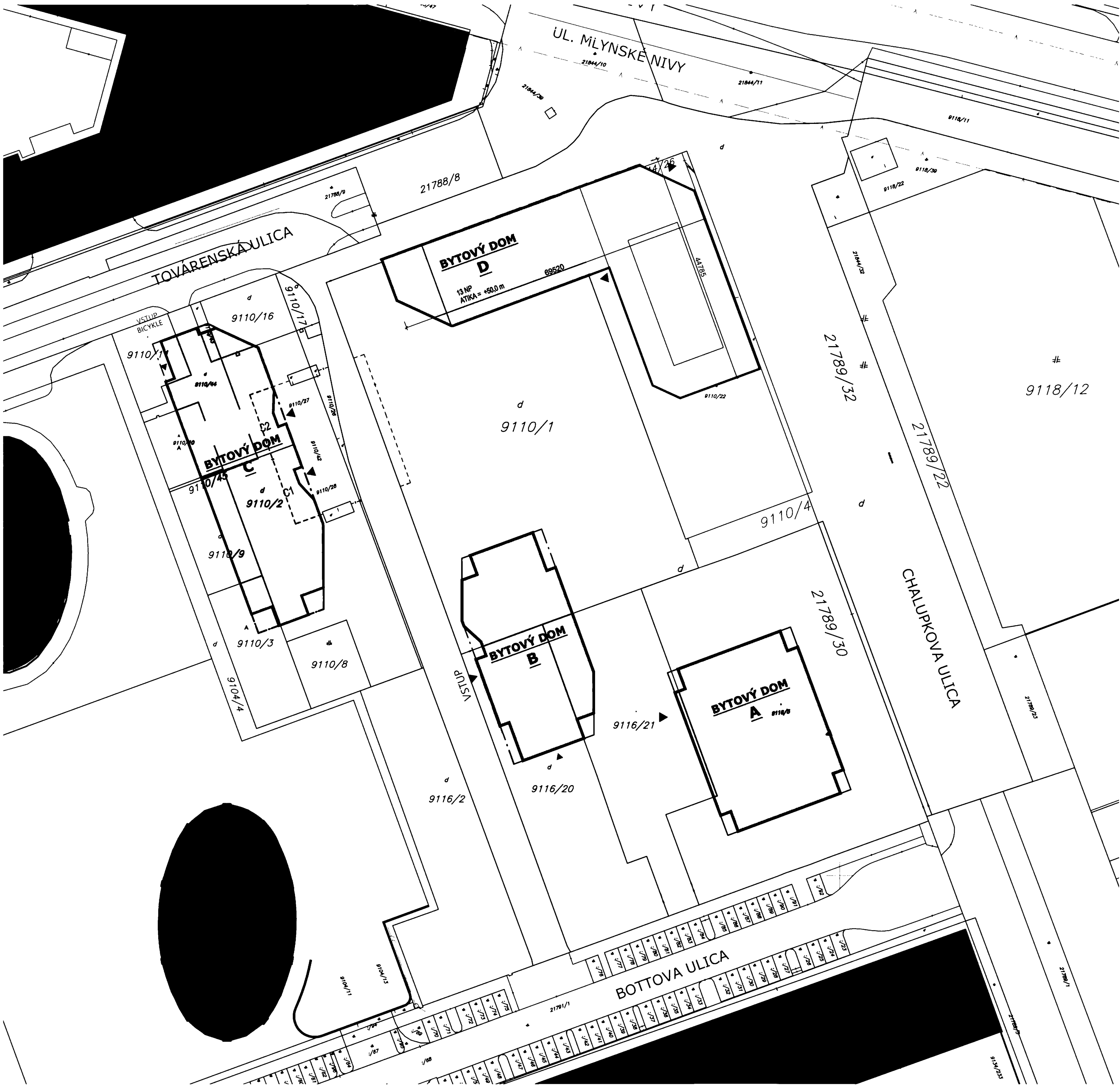
AKCENT 50m _____
+187,10 m.n.m.

BYTOVÝ DOM - B

ZÁKLADNÁ HLADINA ZÁSTAVBY 32 m _____
+169,80 m.n.m



Príloha č. 2
Pozemky určené pre realizáciu Projektu



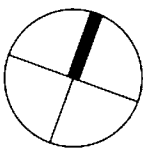
LEGENDA

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- EXISTUJÚCE OBJEKTY
- NAVRHOVANÉ BUDOVY - ALTO RE
- Parcely vo vlastníctve Smart City Office IX
- Parcely vo vlastníctve SKY PARK SQUARE, s.r.o.
- Parcely vo vlastníctve Smart City Office VIII, s.r.o.
- Parcely vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
- Parcely iných súkromných vlastníkov

Parcely riešeného územia

Vlastník	Register	Katastrálne územie	Parcela
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	9110/1
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	9116/20
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	9116/21
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	9116/5
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	21789/30
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	21789/32
Smart City Office IX s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	9110/4
Smart City Office IX s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	9110/22
Smart City Office IX s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	21789/29
Smart City Office IX s.r.o.	KN-C	Staré Mesto	21844/26

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLU VOČI ÚPN BA
PRÍLOHA č. 2



SITUÁCIA MAJETKOPRÁVNÝCH VZŤAHOV
NÁZOV VÝKRESU:

MIERKA: 1:750

Príloha č. 3
Nájomné byty - *úmyselne vynechané*

Príloha č. 4
Nefinančné plnenie - *úmyselne vynechané*

Príloha č. 5

Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov - *úmyselne vynechané*

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 príslušenstva (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 „Nehnutel'ností“).
- 1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k Nehnutel'nostiam 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 Nehnutel'ností 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 Nehnutel'nostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [●] [*Záložný veriteľ môže na základe dohody so Záložcom akceptovať existenciu iných vecných práv na Nehnutel'nostiach 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 Nehnutel'ností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnutel'ností.

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 Nehnutel'ností, 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 akejkkoľvek 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 akejkkoľvek ich časti, 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 akejkkoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkkoľvek časti), 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 Nehnutelností 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 Nehnutelnosti 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 Nehnutelnostiam 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 Nehnutelnostiam 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 Nehnutelnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam 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 Nehnutelností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam 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 Nehnutelnostiam 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 Nehnutelností (a všetkých ich častí), Nehnutelnosti 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 Nehnutelností 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 Nehnutelností 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 Nehnutelnosti;
- (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 Nehnutelnosti (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 Nehnutelnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnutelnosťami 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) Nehnutelnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnutelnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnutelnostiam (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 Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnutelnostiam 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 odmiem 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 $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$

Priklad 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 [redacted]

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:

$$B(T) = \text{hodnota benchmarku v roku } T$$

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

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 spolupráci).

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 spolupráci 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 spolupráci 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 spolupráci, 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 spolupráci. 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: Vzorec na výpočet Referenčnej hodnoty Kontribúcie

Kedže 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). Kedže tento princíp je podobný ako pri kontribúcií pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, aj výpočet je podobný.

Pre projekt „*Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA*“ územný plán mesta Bratislava definuje maximálnu možnú hrubú podlažnú plochu 54 104 m², z ktorých územný plán povoľuje 27 328 m² hrubých podlažných plôch bývania v stanovenom území.

Stavebník v jeho žiadosti žiada navýšenie bytových plôch pre jeho projekt na 51 427 m² bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch.

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 9 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 vyváženého verejného a súkromného záujmu, **je Koeficient navýšený o 3,5 %, t.j., 152,2485 € pre rok 2025.**

Hodnoty pre výpočet referenčnej hodnoty príspevku pre projekt „*Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA*“ sú nasledovné:

$HPP_B(B)$ je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²) = 51 427 m²

$HPP_B(S)$ je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²) = 27 328 m²

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

$koeficient * 1,035 * 100\% = 152,2485 \text{ €/m}^2$

Výpočet príspevku pre projekt „*Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA*“ podľa vzorca vyššie je teda nasledovný:

$Kontribúcia = (51\,427 - 27\,328) * 152,2485 = 24\,098 * 152,2485 = 3\,668\,884,35 \text{ €}$

Celková suma **3 668 884,35 €** je rozdelená do 2 častí podľa jednotlivých etáp, v ktorých sa navýšenie nad rámec ÚPN BA nachádza a to pomerom navýšenia podľa jednotlivých budov. Etapa 1 sa skladá z budovy A a Etapa 2 sa skladá z budov B a D. Jednotlivé rozdelenie je teda nasledovné:

Etapa 1: 753 326 €

Etapa 2: 2 915 559 €

Príloha č. 10
Dohoda o splatnosti Kontribúcie vo vzťahu k Mestskej časti

PRÍLOHA Č. 10 — DOHODA O SPLATNOSTI KONTRIBÚCIE VO VZŤAHU K MČ

I. VYMEDZENIE A ÚČEL PRÍLOHY

1.1	Táto príloha tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o investičnej činnosti č. XX vo vzťahu k projektu „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“ (ďalej len „Zmluva“), uzatvorenej medzi Hlavným mestom SR Bratislava, Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto a Developerom.
1.2	V súlade s článkom 4.1 Zmluvy sa splatnosť jednotlivých častí Finančného plnenia v prospech Mestskej časti spravuje touto Prílohou. V prípade rozporu medzi čl. 4 Zmluvy a touto Prílohou, pokiaľ ide o splatnosť podielu Mestskej časti, má prednosť táto Príloha.
1.3	Osobitný splátkový kalendár dohodnutý touto Prílohou sa odchyľuje od rozvrhu úhrady jednotlivých splátok Kontribúcie platného pre Hlavné mesto: Mestská časť obdrží Kontribúciu v dvoch (2) rovnakých častiach viazaných na vydanie Záväzného stanoviska a na právoplatnosť Povolenia na výstavbu vo vzťahu k príslušnej Etape.

II. VÝŠKA KONTRIBÚCIE – PODIEL MESTSKEJ ČASTI

2.1	Referenčná hodnota Kontribúcie podľa čl. 3.4 Zmluvy je 3 668 884 EUR bez DPH (suma zodpovedajúca hodnote Finančného plnenia). Podiel Mestskej časti na Kontribúcii tvorí 32 % (čl. 1, definícia „Kontribúcie“), t. j. celkovo 1 174 042 EUR (referenčná hodnota).
2.2	Jednotlivé časti Finančného plnenia pre Mestskú časť sú určené v čl. 3.3 Zmluvy nasledovne (hodnoty sú bez DPH, ku dňu uzavretia Zmluvy, pred indexáciou):

III. OSOBITNÝ SPLÁTKOVÝ KALENDRÁR

3.1	Časť Finančného plnenia pripadajúceho na 1. Etapu v prospech Mestskej časti vo výške 241.064,- EUR, ktoré pozostáva z: (i) prvej časti v prospech Mestskej časti vo výške 120.532,- EUR (ďalej len „Prvé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti“), splatnej najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska k 1. Etape Developerovi, (ii) druhej časti v prospech Mestskej časti vo výške 120.532,- EUR (ďalej len „Druhé finančné plnenie 1. Etapy v prospech Mestskej časti“), splatnej najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu k 1. Etape;
3.2	Časť Finančného plnenia pripadajúceho na 2. Etapu v prospech Mestskej časti vo výške 932.978,- EUR, ktoré pozostáva z: (i) prvej časti v prospech Mestskej časti vo výške 466.489,- EUR (ďalej len „Prvé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti“), splatnej najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska k 2. Etape Developerovi, (ii) druhej časti v prospech Mestskej časti vo výške 466.489,- EUR (ďalej len „Druhé finančné plnenie 2. Etapy v prospech Mestskej časti“), splatnej najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu k 2. Etape.
3.3.	Skutočná výška každej splátky sa určí podľa znenia prílohy číslo 8 a 9

IV. PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1	Developer je povinný každú časť Finančného plnenia, ktorá v zmysle Zmluvy prináleží Mestskej časti uhradiť priamo Mestskej časti samostatnou platbou (v zmysle čl. 4.3 Zmluvy) na bankový účet uvedený nižšie, a to súčasne so zodpovedajúcou úhradou podielu Hlavného mesta. Prijemca: Mestská časť Bratislava – Staré Mesto IBAN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Variabilný symbol: (číslo zmluvy)
4.2	Za riadne splnenú časť Finančného plnenia sa považuje odoslanie príslušnej sumy na vyššie uvedený bankový účet Mestskej časti.
4.3	V prípade omeškania Developera s úhradou ktoréhoľvek časti Finančného plnenia je Developer povinný uhradiť Mestskej časti úrok z omeškania vo výške zákonnej úrokovej sadzby podľa osobitných predpisov, za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Tým nie je dotknutý nárok Mestskej časti na akcelaráciu podľa čl. 10 Zmluvy.

Vysvetlenie pojmov a premenných použitých vo vzorcoch

i	kompozitný index (medziročná miera zmeny použitá na indexáciu kontribúcie)
n	počet rokov od podpisu zmluvy do okamihu splatnosti príslušnej splátky (rok podpisu = 0)
ZF	zmena funkcie pre danú etapu v m ² (Etapu 1 / BD A = 4 948 m ² ; Etapa 2 / BD D = 19 150 m ²)
S	sadzba kontribúcie podľa schválenej metodiky = 147,1 €/m ²
pMČ	podiel mestskej časti na kontribúcii = 32 %
%k	percento splátky kontribúcie pre finančné plnenie podľa splátkového kalendára 50/50/0/0 %)
Vzorec splátky	splátka = ZF × S × %k × pMČ × (1 + i) ⁿ

Vstupné parametre

Etapu 1 — BD A: zmena funkcie ZF ₁	4 948	m ²
Etapu 2 — BD D: zmena funkcie ZF ₂	19 150	m ²
Sadzba kontribúcie S	152,25	€/m ²
Podiel MČ pMČ	32%	
kompozitný index i=	6%	ilustratívna sadzba pre účely výpočtu
1. finančné plnenie	50%	Vydanie záväzného stanoviska pre etapu
2. finančné plnenie	50%	Právoplatnosť povolenia na výstavbu pre etapu
Vzorec 1. Etapy	= 4 948 × 152,25 × 32 % × 50 % × (1+i) ⁿ	
Vzorec 2. Etapy	= 19 150 × 152,25 × 32 % × 50 % × (1+i) ⁿ	

Príklady a porovnanie scenárov

1. Etapa – BD A	127 764 €	135 430 €	- €	- €	- €	- €	- €
2. Etapa – BD D	494 479 €	- €	555 596 €	- €	- €	- €	- €
Spolu nominálne	622 243 €	135 430 €	555 596 €	- €	- €	- €	- €

Vstupné predpoklady k časovaniu:	1 313 269 €
Zmluva podpísaná v roku 2026	
Záväzné stanovisko pre Etapu 1 vydané v roku 2027	
Stavebné povolenie pre Etapu 1 právoplatné v roku 2028	
Zmeny a doplnky UPN-Z schválené v roku 2026	
Záväzné stanovisko pre Etapu 2 vydané v roku 2027	
Stavebné povolenie pre Etapu 2 právoplatné v roku 2029	

1. Etapa – BD A	127 764 €	135 430 €	- €	- €	- €	- €	- €
2. Etapa – BD D	- €	- €	- €	- €	624 268 €	- €	701 428 €
Spolu nominálne	127 764 €	135 430 €	- €	- €	624 268 €	- €	701 428 €

Vstupné predpoklady k časovaniu:	1 588 890 €
Zmluva podpísaná v roku 2026	
Záväzné stanovisko pre Etapu 1 vydané v roku 2027	
Stavebné povolenie pre Etapu 1 právoplatné v roku 2028	
Zmeny a doplnky UPN-Z neschválené ani do roku 2030	
Záväzné stanovisko pre Etapu 2 vydané v roku 2031	
Stavebné povolenie pre Etapu 2 právoplatné v roku 2033	

Poznámka:
Hodnoty uvedené v tabuľke porovnania scenárov sú ILUSTRATÍVNE — slúžia výlučne na modelové porovnanie a vychádzajú z predpokladaného i = 6 % p. a. Skutočná výška splátok bude vypočítaná podľa vzorca pri skutočnej hodnote indexu i k dátumu splatnosti.

V Bratislave, dňa

Mestská časť

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto
Ing. Matej Vagač
starosta

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto

Ing. Matej Vagač
Konateľ

V Bratislave, dňa

Developer 1

SKY PARK SQUARE, s. r. o.
Erik Páleš
Konateľ
SKY PARK SQUARE, s. r. o.
Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Konateľ

SKY PARK SQUARE, s. r. o.

Erik Páleš
Konateľ

SKY PARK SQUARE, s. r. o.
Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Konateľ

V Bratislave, dňa

Developer 2

Smart City Office IX s. r. o.
Erik Páleš
Konateľ
Smart City Office IX s. r. o.
Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Konateľ

Smart City Office IX s. r. o.

Erik Páleš
Konateľ

Smart City Office IX s. r. o.
Ing. Rastislav Valovič, PhD.
Konateľ

Príloha č. 11
Vzorové znenie polročnej správy

Príloha 11 - Polročná správa o stave projektu

Nová Bottova

Správa č.
[X] / [rok]

Obdobie
H1 / H2 [rok]

Predkladá
Alto Real Estate j.s.a.

Adresát
MČ BA – Staré Mesto

1Záväzné číselné parametre odchýlky

záväzné

Parameter	Kód	Referenčná hodnota (Odchýlka)	Aktuálna hodnota	Stav
Index hrubých podlažných plôch	IPP	[x,xx]	---	
Index zastavaných plôch	IZP	[x,xx]	---	
Koeficient zelene	KZ	[x,xx]	---	
Priemerná podlažnosť	NP ø	[x,x] NP	---	
Podiel PP – funkcia bývania	B %	[xx] %	---	
Podiel PP – obč. vybavenosť	OV %	[xx] %	---	

* Podstatná zmena Projektu nastáva výlučne pri prekročení niektorej z uvedených prahových hodnôt.

2Časovanie – kľúčové míľniky projektu

harmonogram

Míľnik	Plánovaný termín	Skutočný termín	Stav / poznámka
Záväzné stanovisko (ZS)			
Rozhodnutie o stavebnom zámere (RSZ)			
Začiatok výstavby (ZV)			
Kolaudačné rozhodnutie / rozhodnutie o užívaní			

3Vývoj projektu – informatívne

informatívne

Slovný popis stavu projektu

Aktuálny stav prípravy a realizácie – max. 1 strana. Správa pokrýva nasledujúce oblasti:

- a) Stav projekčných prác
- b) Stav povolo­vacieho procesu

- c) Odchýlky od harmonogramu (ak existujú)
- d) Akékoľvek zmeny Projektu, projektovej dokumentácie, urbanistického, architektonického, dopravného, krajinárskeho alebo prevádzkového riešenia Projektu, ktorá sa dotýka najmä:
 - (a) parametrov Odchýlky;
 - (b) rozsahu, kvality alebo dostupnosti verejných priestranstiev;
 - (c) peších, cyklistických alebo dopravných napojení Projektu na okolité územie;
 - (d) rozsahu zelene, vodozádržných opatrení alebo adaptačných opatrení na zmenu klímy;
 - (e) dopravnej záťaže, statickej dopravy, zásobovania alebo organizácie výstavby;
 - (f) dopadov Projektu na miestne komunikácie, verejné priestranstvá, školskú, sociálnu, kultúrnu, športovú alebo inú občiansku vybavenosť na území Mestskej časti; alebo
 - (g) rozsahu a účelu plnení vo verejnom záujme podľa tejto Zmluvy

- e) Iné skutočnosti relevantné pre plnenie zmluvy

Príloha č. 1: Celková situácia projektu (mierka 1:500, formát A3) – umiestnenie objektov, rozsah zelene, spevnených plôch, priepustnosti územia, vstupov, dopravných napojení a pod.

Potvrdenie doručenia správy

Za Mestskú časť:

MČ Bratislava – Staré Mesto

Meno, funkcia: _____

Dátum prevzatia: _____

Príloha č. 12
Súhlas primátora



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. Pán

Ing. Matej Vagač

Starosta

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto

Vajanského nábrežie 90/3

81102 Bratislava-Staré Mesto



Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS UMSA 56593/2026-
469760**

Vybavuje / Linka

V Bratislave

02.06.2026

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, a Územného plánu zóny Chalupkova, „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“

Z predložených podkladov vyplýva, že predmetom návrhu je umožnenie realizácie časti investičného zámeru odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova, a to najmä v rozsahu zmeny pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech funkcie bývania, zvýšenia výškovej dominanty zo 75 m na 90 m a úpravy polohy dominanty formou vychýlenia o 20 % oproti regulatívu.

Riešené územie investičného zámeru sa podľa ÚPN BA nachádza vo funkčnej ploche č. 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód M. Pre dané územie je zároveň spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia, Územný plán zóny Chalupkova, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 1/2018 zo dňa 6. 2. 2018, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2018. Riešené územie je podľa ÚPN-Z Chalupkova súčasťou urbanistického sektora č. 5, ktorý je členený na stavebné bloky č. 5.1 a 5.2. Predmetom odchýlky je časť investičného zámeru umiestnená v stavebnom bloku č. 5.1, pričom výmera riešeného územia pre odchýlku a výpočet bilancíí je 9 851 m².

Pre investičný zámer bolo dňa 18. 12. 2025 hlavným mestom vydané súhlasné záväzné stanovisko pre stavbu „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“ pod č. MAGS OUIČ 64537/2025-741056/Sim. Posudzovaná stavba sa skladala z objektov Bytový dom A, Bytový dom B, Bytový dom C1 a C2, Kancelárska budova D a spoločná podzemná garáž. Na odchýlku od ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova je navrhovaná iba časť riešeného územia totožná s rozsahom stavebného bloku č. 5.1, kde sa nachádzajú objekty A, B a D. Navrhovaná odchýlka spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania, vo zvýšení dominanty v území o 20 %, teda zo 75 m na 90 m, pri zachovaní maximálnej hrubej podlažnej plochy v zmysle ÚPN-Z Chalupkova, a v úprave polohy dominanty formou vychýlenia o 20 % oproti regulatívu z dôvodu zabezpečenia vhodnejšieho urbanistického a funkčno-prevádzkového riešenia územia.

Podľa odborného posúdenia Útvary hlavného architekta navrhovaný bytový dom A tvorí dominantu v území, pričom návrh odchýlky predpokladá jej zvýšenie zo 75 m na 90 m a úpravu jej polohy. Bytový dom B zostáva navrhovaný s 9 nadzemnými podlažiami a aktívnym parterom. Objekt D, pôvodne posudzovaný ako kancelársky objekt, sa návrhom odchýlky transformuje na

TELEFÓN



EMAIL



IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

Objekt D, pôvodne posudzovaný ako kancelársky objekt, sa návrhom odchýlky transformuje na bytový dom s občianskou vybavenosťou na 1. a 2. nadzemnom podlaží. Útvár hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy posúdil navrhovanú odchýlku z hľadiska podmienok podľa § 26 ods. 4 zákona o HMBA a vyjadril súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova.

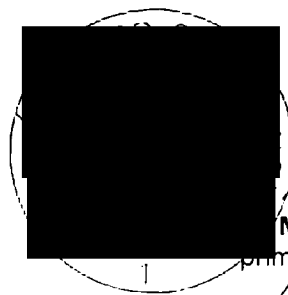
Z odborného posúdenia vyplýva, že odchýlka spočíva v zmene maximálnej výšky dominanty na 90 m, v úprave vychýlenia polohy dominanty o 20 % oproti regulácii ÚPN-Z Chalupkova a v zmene pomeru funkcií v riešenom urbanistickom sektore v prospech bývania o 24 098 m². Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia. Súčasťou zmluvného nastavenia je príspevok, ktorej referenčná hodnota bola podľa predloženého výpočtu určená v celkovej výške 3 668 884,35 €. Táto suma je rozdelená podľa jednotlivých etáp, v ktorých sa navýšenie nad rámec ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova nachádza, a to nasledovne: Etapa 1 vo výške 753 325,58 € a Etapa 2 vo výške 2 915 558,78 €. Zámerom mesta je použiť príspevok na spolufinancovanie električkovej radiály na Pribinovej/Košickej. Zámerom MČ Bratislava – Staré Mesto je použiť prostriedky z príspevku na investičné aktivity súvisiace so školskou infraštruktúrou. Rozhodnutie o využití príspevku prilehajúcej MČ Bratislava-Staré Mesto patrí MČ Bratislava – Staré Mesto.

Príspevok 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, zvýšením podielu bývania a úpravou výškového riešenia priniesla popri súkromnom rozvojom efektu aj primeraný, vecne súvisiaci a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos.

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,



Matus Vallo
primátor

Váž. Pán

Inq. Matej Vagač

Starosta

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto

Vajanského nábrežie 90/3

81102 Bratislava-Staré Mesto



Váš list

Naše poradové číslo

MAGS UMSA 56593/2026-469765

Vybavuje / Linka

MSc.

V Bratislave

02.06.2026

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, a Územného plánu zóny Chalupkova, „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“

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, a Územného plánu zóny Chalupkova, týkajúcimi sa časti investičného zámeru „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“, Bottova, Chalupkova, Továrenská ulica, mestská časť Bratislava-Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto.

Z predložených podkladov vyplýva, že investor požiadal Mestskú časť Bratislava-Staré Mesto o uzatvorenie dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Predmetom žiadosti je umožnenie realizácie časti investičného zámeru „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“ odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA (územného plánu mesta) a ÚPN-Z (územného plánu zóny) Chalupkova, a to najmä v rozsahu zmeny pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech funkcie bývania, zvýšenia výškovej dominanty zo 75 m na 90 m a úpravy polohy dominanty formou vychýlenia o 20 % oproti regulatívu.

Investor v tejto súvislosti predložil dokumentáciu k odchýlke voči ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova, ktorá obsahuje najmä odôvodnenie žiadosti, základné údaje charakterizujúce stavbu, opis riešeného územia, opis navrhovaných objektov, urbanistickú bilanciu a grafické prílohy dokumentujúce širšie vzťahy, situáciu riešeného územia, vzťah k ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova, priestorové riešenie, výškové riešenie, zmenu dominanty a porovnanie funkčného využitia pred a po uplatnení odchýlky.

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 odchyliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchyliť 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.

TELEFÓN

EMAIL

lčO

00 603 481

ONLINE

ONLINE
www.bratislava.sk

- 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-Staré Mesto, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre investičný zámer „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“ odlišne od záväznej časti ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova. Dohoda bude tvorená dokumentáciou navrhovanej odchýlky spolu s prílohami, ktoré preukazujú hodnoty navrhovanej odchýlky od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, a návrhom zmluvného usporiadania medzi mestskou časťou, hlavným mestom a investorom. Investičný zámer sa nachádza v centrálnej časti mesta, v rozvojovej zóne Chalupkova, v území vymedzenom najmä ulicami Bottova, Chalupkova a Továrenská. Riešené územie investičného zámeru sa podľa ÚPN BA nachádza vo funkčnej ploche č. 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód M. Pre dané územie je zároveň spracovaná spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia, Územný plán zóny Chalupkova.

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.

Riešené územie je podľa ÚPN-Z Chalupkova súčasťou urbanistického sektora č. 5, ktorý je členený na stavebné bloky č. 5.1 a 5.2. Predmetom odchýlky je časť investičného zámeru umiestneného v stavebnom bloku č. 5.1, pričom výmera riešeného územia pre odchýlku a výpočet bilancií je 9 851 m². V riešenom území sú navrhované najmä objekty bytový dom A, bytový dom B a bytový dom D.

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

A. Stanovisko Útváru hlavného architekta

Predložená odchýlka pre časť investičného zámeru „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“, Bottova, Chalupkova, Továrenská ulica, mestská časť Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa riešené územie investičného zámeru nachádza vo funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím č. **501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód M. Pre dané územie je zároveň spracovaná spodrobňujúca územnoplánovacia dokumentácia – Územný plán zóny Chalupkova (ďalej aj „ÚPN Z“)** schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 1/2018 zo dňa 06.02.2018, ktorej záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2018.

Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA.

Riešené územie investičného zámeru je v zmysle ÚPN Z súčasťou Urbanistického sektoru (US) č. 5, ktorý je členený na Stavebné bloky (SB) č. 5.1. a 5.2. **Predmetom odchýlky je časť investičného zámeru umiestneného v SB 5.1. pričom jeho výmera je totožná s rozsahom samotného stavebného bloku. Výmera riešeného územia pre odchýlku a výpočet bilancii je 9 851 m².**

Investičný zámer v zmysle ÚPN Z využíva koeficient zvýšenej HPP a teda využíva Maximálnu zvýšenú hrubú podlažnú plochu. V predloženej dokumentácii sa uvádza: „****Maximálna zvýšená hrubá podlažná plocha (HPP) je absolútna hodnota HPP v m², ktorú je možné realizovať len v prípade, že súčasťou projektovej dokumentácie pre územné konanie alebo zlúčené územné a stavebné konanie bude aj návrh sanácie ekologického znečistenia podlažia pod úrovňou rastlého terénu príslušnej časti stavebného bloku a jeho realizácia bude zakotvená v územnom rozhodnutí alebo stavebnom povolení ako záväzná podmienka pre realizáciu stavby.**“

Regulácia Stavebného bloku č. 5.1.:

Funkčné využitie:	51 – mestské polyfunkčné obytné územie
% Pomer funkcií v SB 5,1	bývanie do 40%*; OV min. 60%*
Spôsob zástavby:	mestský blok
Plocha stavebného bloku	9 851 m²
Maximálna hrubá podlažná plocha	50 340 m ²
Koeficient hrubej podlažnej plochy	5,11
** Maximálna hrubá podlažná plocha	54 104 m²
** Koeficient hrubej podlažnej plochy	5,49
Min. započítateľná plocha zelene	1058 m²
Maximálna výška základnej hladiny zástavby	32 m
Maximálna výška akcentu / dominanty	50 / 75- m
Oplotenie:	max. 1 000 mm – živý plot
<i>Poznámka: * pomer funkcií v SB 5.1 sa počíta z HPP celého US 5</i>	

Pre investičný zámer bolo dňa 18.12.2025 hlavným mestom vydané **súhlasné** záväzné stanovisko pre stavbu Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA pod č. MAGS OUIC 64537/2025-741056/Sim (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 v zmysle ÚPN BA a predmetného ÚPN Z. Posudzovaná stavba sa skladala z objektov: Bytový dom A, Bytový dom B, Bytový dom C1 a C2, Kancelárska budova D a spoločná podzemná garáž. Na odchýlku od ÚPN BA je navrhovaná iba časť riešeného územia totožná s rozsahom stavebného bloku č. 5.1., kde sa nachádzajú objekty A, B a D. **Navrhovaná odchýlka spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území a zvýšení dominanty v území o 20%, zo 75m na 90m, pri zachovaní maximálnej hrubej podlažnej plochy v zmysle ÚPN Z. Zároveň sa predložený návrh odchyľuje od regulácie ÚPN Z posunom polohy dominanty formou úpravy vychýlenia o 20 % oproti stanovenému regulatívu z dôvodu zabezpečenia vhodnejšieho urbanistického a funkčno-prevádzkového riešenia územia.**

V predloženej Dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA sa uvádzajú umiestnené objekty Bytový dom A, Bytový dom B a Bytový dom D:

Bytový dom A je navrhovanou dominantou v území, ktorá v zmysle vydaného ZST má 24. NP s výškou 75 m. Oproti vydanému ZST sa návrhom odchýlky uvažuje s nárastom podlaží a zvýšením dominanty zo 75 m na 90 m spolu s posunom jej polohy. Prvé nadzemné podlažie je využité pre občiansku vybavenosť, čím vzniká aktívny parter orientovaný do verejného priestoru. Na vyšších podlažiach sa nachádzajú bytové jednotky, ktorých počet sa na jednotlivých podlažiach pohybuje od 4 do 12. Pod objektom sa nachádza podzemná garáž so štyrmi podzemnými podlažiami.

Bytový dom B je bez zmeny navrhovaný s 9.NP, kedy na 1. NP sú situované komerčné prevádzky orientované priamo do peších trás a parku, čím vzniká aktívny mestský parter podporujúci prirodzenú interakciu s verejným priestorom. Obytné podlažia na 2. až 9. NP spolu zahŕňajú 56 bytových jednotiek vybavených exteriérovými loggiami, balkónmi alebo terasami. Pod objektom sa nachádza garáž s tromi podzemnými podlažiami.

Bytový dom D je nadzemný objekt v pôdorysnom tvare písmena L, ktorý urbanisticky dotvára a uzatvára severovýchodný okraj územia. Oproti vydanému ZST, kde budova D bola označená ako kancelársky objekt sa návrhom odchýlky uvažuje s jeho transformáciou na bytový dom, kedy sa na 1. NP a 2. NP navrhuje občianska vybavenosť, nad ktorými sa nachádzajú obytné podlažia. Súčasťou objektu je podzemná garáž s tromi podzemnými podlažiami. Po uplatnení odchýlky bude možné uvažovaný objekt D zúžiť a tým znížiť zastavanosť a zvýšiť plochu navrhovaného parku.

Hodnoty jednotlivých ukazovateľov intenzity priestorového využitia predloženého návrhu v dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA s % vyjadrením upravovaných hodnôt od ZST pre investičný zámer v rámci stavebného bloku č. 5.1.:

Intenzita využitia záujmového územia	Navrhované hodnoty		Úpravy vyjadrené v %*
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 501, rozvojové územie, regulačný kód M	9 851 m ²		
IPP - index hrubých podlažných plôch	5,49	54 104 m ²	+0 %
IzP - index zastavaných plôch	0,40	3 920 m ²	-5,9 %
KZ - koeficient zelene	0,22	2 215 m ²	+4,7 %

*z hľadiska intenzity využitia územia

**tabuľka vyjadruje zlepšenie priestorových hodnôt predloženého návrhu od vydaného ZST, ktoré nie sú predmetom odchýlky od ÚPN BA

Navrhovaný bytový dom A tvorí dominantu v území pričom regulácia ÚPN Z v riešenom území stanovuje polohu možnosti umiestnenia dominanty a jej maximálnu výšku na 75 m. Návrh odchýlky uvádza úpravu vychýlenia polohy dominanty a jej zvýšenie do výšky 90 m čo predstavuje navýšenie regulatívu upravujúceho prípustné vonkajšie rozmery o 20% v súlade so zákonom č. 377/1990 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave pri zachovaní maximálnych hrubých podlažných plôch definovaných reguláciou ÚPN Z. Index hrubých podlažných plôch (IPP) tak ostáva zachovaný aj napriek zvýšeniu dominanty na 90 m čo je docielené úpravou navrhovaných hmôt a znížením zastavaných plôch v riešenom území, teda znížením IzP z 0,42 na 0,40 v súlade s ÚPN BA.

Návrh odchýlky ďalej upravuje pomer funkcií v riešenom území v prospech bývania. Konkrétne sa zvyšuje podlažná plocha bývania pre predloženú časť investičného zámeru z 26 698 m² na 51 427 m². V zmysle výpočtu podielu funkcií hrubých podlažných plôch pre celý US 5, ešte nebol vyčerpaný možný podiel funkcie bývania v území, ktorý v rámci doloženého výpočtu uvádza v dotknutom urbanistickom sektore maximálnu možnosť umiestnenia funkcie bývania 27 329 m², od ktorých sa navrhuje predmetná odchýlka. Odchýlka od ÚPN BA resp. ÚPN Z tak predstavuje navýšenie podielu podlažných plôch bývania o 24 098 m² od maximálnej možnosti umiestnenia funkcie bývania.

Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA a ÚPN Z, ktorá spočíva v zmene maximálnej výšky dominanty na 90 m, v úprave vychýlenia polohy dominanty o 20% oproti regulácii ÚPN Z a z hľadiska funkčného využitia územia v zmene pomeru funkcií v riešenom urbanistickom sektore v prospech bývania o 24 098 m². Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia.

B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz

Uzatvorenie dohody, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní realizovať investičný zámer s odchýlkou od regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia bez zmeny samotnej funkcie územia, vyplýva z § 26 ods. 4 zákona o HMBA. V danom prípade navrhovaná odchýlka spočíva jednak v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania, jednak v úprave výšky a polohy dominanty, pri zachovaní maximálnej hrubej podlažnej plochy podľa ÚPN-Z Chalupkova.

Z pohľadu Útvaru mestských stratégií a analýz je podstatné, že riešené územie sa nachádza v jednej z najvýznamnejších transformačných zón centrálnej časti Bratislavy, ktorá má potenciál vytvárať plnohodnotnú mestskú štruktúru s celodennou aktivitou, kvalitným verejným priestorom, mestským parterom a vyváženým pomerom bývania a občianskej vybavenosti. Posilnenie rezidenčnej funkcie v území môže prispieť k stabilizácii mestskej štvrte, k zvýšeniu prirodzenej prítomnosti obyvateľov počas celého dňa a k podpore aktívneho parteru. Súčasne je potrebné zdôrazniť, že povolenie odchýlky v prospech zvýšenia podielu bývania vytvára pre investora významnú rozvojovú hodnotu. Preto musí byť zmluvné nastavenie spojené s primeraným verejnoprospešným prínosom pre hlavné mesto, mestskú časť a dotknuté územie. Takýto prínos má byť formulovaný konkrétne, kontrolovateľne a v priamej vecnej väzbe na rozvoj územia.

Kontribúcia pre projekt „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“ vychádza zo zmeny budúcej hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie z hodnoty povolenej územným plánom na navrhovanú hodnotu po uplatnení odchýlky. Územný plán umožňuje v riešenom území umiestnenie 27 329 m² hrubých podlažných plôch bývania, pričom investor žiada navýšenie bytových plôch na 51 427 m² bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch. Rozdiel predstavuje 24 098 m².

Na základe predloženého výpočtu bola referenčná hodnota kontribúcie určená v celkovej výške 3 668 884,35 €. Táto suma je rozdelená podľa jednotlivých etáp, v ktorých sa navýšenie nad rámec ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova nachádza, a to nasledovne: Etapa 1: 753 325,58 €, Etapa 2: 2 915 558,78 €. Zámerom Hlavného mesta SR Bratislavy je použiť kontribúciu na spolufinancovanie električkovej radiály na Pribinovej/Košickej. Zámerom MČ Bratislava – Staré Mesto je použiť prostriedky z kontribúcie na investičné aktivity súvisiace so školskou infraštruktúrou. Rozhodnutie o využití kontribúcie priliehajúcej MČ Bratislava-Staré Mesto patrí MČ Bratislava – Staré Mesto.

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, zvýšením podielu bývania a úpravou výškového riešenia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný, vecne súvisiaci a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos.

Útvar mestských stratégií a analýz **odporúča** vydanie súhlasu primátora s predmetnou odchýlkou od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody** pre odchýlky od záväznej časti ÚPN BA a ÚPN-Z Chalupkova pre investičný zámer „Polyfunkčná stavba NOVÁ BOTTOVA“, Bottova, Chalupkova, Továrenská ulica, mestská časť Bratislava-Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto Bratislava 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

