

Zmluva o investičnej činnosti č. 2485260056

vo vzťahu k projektu „*NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom*“, ktorý je odlišný
od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Mestská časť Bratislava – Ružinov

a

MCP Development, s.r.o.

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

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, SK 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 – Ružinov

Sídlo: Mierová 21, SK 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
IBAN: [REDACTED]
Vlastník účtu: Miestny úrad Bratislava Ružinov
VS: [REDACTED]
V zastúpení: Ing. Martin Chren, starosta
(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) MCP Development, s.r.o.

Sídlo: Mostová 2, SK 811 02 Bratislava
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vložka č. 129881/B

IČO: 51 821 486
DIČ: 2120803597
IČ DPH: SK2120803597
IBAN: [REDACTED]
Vlastník účtu: MCP Development, s.r.o.
Zápis v RPVS: 53418
V zastúpení: Róbert Michalica, konateľ a Pavol Palša, konateľ
(ďalej len „**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/ alebo 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/alebo iných verejnoprospešných plnení v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie Projektu pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.

- (B) Developer žiadosťou zo dňa 29.06.2026 a doplnením žiadosti zo dňa 14.08.2026 písomne zažiadal Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 2/2026 zo dňa 16.03.2026 vo veci postupu orgánu územného plánovania ako dotknutého orgánu podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) pri vydávaní záväzného stanoviska a doložky súladu na základe žiadostí podaných od 1.4.2025 podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- (C) Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy ako dohody o plnení vo verejnom záujme. Developer si uvedomuje, že schválením Odchýlky sa pre neho rozširujú možnosti ekonomického využitia Pozemkov oproti pôvodnému regulačnému režimu, čím pre Developera vzniká nadhodnota Projektu. Developer na tomto základe dobrovoľne prijíma záväzok poskytnúť Mestu a/alebo Mestskej časti Kontribúciu, ktorá predstavuje proporčný podiel z tejto nadhodnoty určený podľa metodiky Mesta. Kontribúcia nie je odplatom za vydanie kladného Záväzného stanoviska, ani za výkon právomocí Mesta alebo Mestskej časti pri územnom plánovaní.
- (D) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré plánujú použiť výlučne na účely zabezpečenia súvisiacej verejnej infraštruktúry v území, ktoré súvisí s investičnou činnosťou alebo s väzbou na ňu prípadne iných plnení majúcich verejnoprospešný význam na území Mestskej časti Bratislava – Ružinov prípadne v lokalite umiestnenia Projektu, a na to nadväzujúcich území, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (E) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania v hlavnom meste, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade s príslušnými štátnymi a mestskými strategickými dokumentmi, ale aj v podobe saturovania s tým súvisiacich potrieb v oblasti dopravy, školských, kultúrnych a športových zariadení, parkov, verejných priestranstiev či inej verejnej infraštruktúry.
- (F) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera, Mesta a Mestskej časti pri vydaní Záväzného stanoviska podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (vrátane príslušných vykonávacích predpisov a metodických usmernení) a s takýmto postupom všetky Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (G) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom, Mestskou časťou a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta, Mestskej časti s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Zákona o hlavnom meste.
- (H) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré mu bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité na rozvojové projekty a skvalitnenie verejnej infraštruktúry prípadne iných plnení majúcich verejnoprospešný význam v území, ktoré súvisí s investičnou činnosťou alebo s väzbou na ňu, a to v súlade s koncepčnými a strategickými dokumentmi mesta (najmä rozvoj mestského bytového fondu), ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany Mesta primárne na úpravu križovatky na Tomášikovej ulici a na dofinancovanie neoprávnených výdavkov projektu modernizácie električkovej trate Ružinovská radiála.

- (I) Mestská časť vyhlasuje, že jej podiel na Kontribúcii bude použitý výlučne alebo prednostne na obnovu Domu kultúry Ružinov a verejnoprospešné účely na území miestnej časti Pošeň v Mestskej časti Bratislava – Ružinov, a to najmä na rozvoj, obnovu alebo skvalitnenie miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, zelene, peších a cyklistických prepojení, školských, predškolských, kultúrnych, športových, komunitných alebo sociálnych zariadení, ako aj na opatrenia zmiernujúce 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 písm. a).

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

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

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

Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome vo vzťahu k príslušnej Etape sú uvedené v Prílohe č. 1 (*Popis projektového zámeru*). Toto vymedzenie predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome vo vzťahu k príslušnej Etape nie je záväzné a môže sa v čase meniť.

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

„**Druhé finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3

„**Etapa**“ je ucelená časť Projektu podľa rozdelenia, ako to vyplýva z Prílohy č. 1 (*Popis projektového zámeru*), 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 3.3.

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z Finančného plnenia. Rozdelenie Kontribúcie medzi Mesto a Mestskú časť sa riadi odsekom 4.5 tejto Zmluvy.

„**Konečná splatnosť Kontribúcie**“ znamená deň, ktorý nastane uplynutím 18 rokov odo dňa vydania Záväzného stanoviska na prvú etapu.

„**Náhradné finančné 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. jej príslušnej časti, vzťahujúcej sa k jednotlivej Etape) a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie Mestu (resp. jej príslušnej časti, vzťahujúcej sa k jednotlivej Etape), 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 Územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**ÚPN BA**“) podľa § 26 ods. 4 Zákon o hlavnom meste, dohodnutú Zmluvnými stranami v tejto Zmluve, a to v území funkčnej plochy 201, ktorá spočíva v nasledovných zmenách regulatívov:

V oblasti podielu prípustného funkčného využitia:

zmena pomeru funkcií: navýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania o 16 874 m² oproti maximálnej možnosti umiestnenia funkcie bývania podľa ÚPN BA (z 35 050 m² na 51 924 m²); podiel podlažných plôch funkcie občianskej vybavenosti sa zodpovedajúco znižuje;

pri zachovaní základného funkčného využitia územia s kódom funkčného využitia 201 podľa ÚPN BA; ochranných pásiem a bezpečnostných pásiem dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry; zákonného limitu 20 % pri regulatívoch upravujúcich prípustné vonkajšie rozmery.

Odchýlka je podrobnejšie odôvodnená v Súhlase primátora Hlavného mesta zo dňa 01.09.2026 a v dokumentácii pre odchýlku tvoriacej Prílohu č. 1 (*Popis projektového zámeru*) tejto Zmluvy. Parametre Odchýlky uvedené v tejto definícii sú záväzné a nezávislé od prípadných zmien Projektu.

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

„**Projekt**“ je projekt pod aktuálnym názvom „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“, s predpokladom budovania 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 projektového zámeru*); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu grafických, architektonických, dispozičných a materiálových parametrov Projektu, ktoré je Developer oprávnený meniť, avšak akékoľvek zmeny Projektu musia byť v súlade s parametrami Odchýlky podľa tejto Zmluvy. Zmena Projektu, ktorá by prekračovala číselné 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**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Prvé finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

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

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

jednotlivej Etapy.

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

„**Referenčná hodnota 1. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3

„**Referenčná hodnota 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3

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

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

„**Štvrté finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3 .

„**Tretie finančné plnenie 1. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Tretie finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

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

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

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definíčné 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. písm. b).

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

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

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväzné stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania pre celý Projekt alebo 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, Platných pokynov Hlavného mesta SR Bratislavy pre vydávanie záväzných stanovísk, pričom vydané Záväzné stanovisko napĺňa parametre Odchýlky podľa tejto Zmluvy pre celý Projekt alebo 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 povoľovací 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. V prípade ak bude vo vzťahu k jednej Etape vydaných viacero Záväzných stanovísk, ktoré oprávňujú Developera na využitie Odchýlky, tak v prípade ak je na vydanie Záväzného stanoviska viazané splnenie práv a povinností Zmluvnej strany, za okamih kedy má Zmluvná strana plniť sa považuje vydanie prvého Záväzného stanoviska, ktoré oprávňuje Developera na využitie Odchýlky danej Etapy.

„**Zmena kontroly**“ znamená priamu alebo nepriamu zmenu osoby alebo osôb ovládajúcich Developera v zmysle § 66a Obchodného zákonníka, ku ktorej dôjde po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, najmä: (i) zmenu spoločníka alebo akcionára Developera, v dôsledku ktorej nadobudne osoba odlišná od osoby, ktorá tento podiel držala ku dňu podpisu tejto Zmluvy, podiel na základnom imaní alebo na hlasovacích právach Developera vo výške 25 % alebo viac; (ii) zmenu osoby zapísanej ako konečný užívateľ výhod Developera v registri partnerov verejného sektora; (iii) zmenu štatutárneho orgánu Developera, v dôsledku ktorej Developera už priamo alebo nepriamo neriadi osoba, ktorá ho riadila ku dňu podpisu tejto Zmluvy; alebo (iv) prevod obchodného podielu alebo akcií, fúziu, splynutie, rozdelenie alebo zmenu právnej formy Developera alebo osoby ovládajúcej Developera, ktorých výsledkom je ktorákoľvek zo skutočností podľa bodov (i) až (iii). Za Zmenu kontroly sa nepovažuje zmena vyplývajúca výlučne z bežného obchodovania s akciami Developera alebo osoby ovládajúcej Developera na regulovanom trhu, pokiaľ jej výsledkom nie je nadobudnutie podielu podľa bodu (i) jedinou osobou alebo osobami konajúcimi v zhode.

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

1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné:

(a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,

(b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,

- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta a Mestskej časti

- 2.1 Mesto a Mestská časť týmto vyhlasujú, že vo vzťahu k Projektu budú postupovať v súlade s touto Zmluvou.
- 2.2 Mestská časť vyhlasuje, že návrh tejto Zmluvy bol zverejnený a pripomienky k návrhu tejto Zmluvy vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. a) Zákona o hlavnom meste.
- 2.3 Mesto a Mestská časť vyhlasujú, že Bytový dom/Projekt spĺňa parametre odchýlky od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle podmienok uvedených v ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.
- 2.4 Mesto vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelilo svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste.
- 2.5 Realizácia Projektu v rozsahu menšom, ako umožňujú parametre Odchýlky, nemá sama osebe vplyv na výšku Kontribúcie. Výška Kontribúcie môže byť znížená výlučne za podmienok, postupom a v rozsahu podľa odsekov 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Referenčná hodnota Kontribúcie podľa odseku 3.3 tejto Zmluvy bola vypočítaná v priamej väzbe na parametre Odchýlky uvedené v definícii Odchýlky v článku 1 (*Definície a výklad pojmov*) tejto Zmluvy, a to podľa vzorca uvedeného v Prílohe č. 9 (*Vzorový výpočet Kontribúcie*). Referenčná hodnota Kontribúcie je záväzná bez ohľadu na prípadné zmeny Projektu, pokiaľ sa tieto zmeny uskutočňujú v rámci parametrov Odchýlky. Zníženie Kontribúcie je možné výlučne postupom a za podmienok podľa odsekov 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy. Iné skutočnosti, vrátane rozhodnutia Developera realizovať Projekt v menšom rozsahu alebo s inou štruktúrou funkcií bez riadneho a včasného uplatnenia postupu podľa odseku 7.6, nemajú na výšku Kontribúcie vplyv.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa Článku 4 (*Finančné plnenie*) a s rozdelením Kontribúcie podľa odseku 4.5 tejto Zmluvy, pokiaľ ďalej v tejto Zmluve nie je uvedené inak, bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a to aj v záujme Mestskej časti podľa odseku 4.8 Zmluvy.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe vydaného Záväzného stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestu a Mestskej časti Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2 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) *úmyselne vynechané*; a
 - (c) *úmyselne vynechané*.
- 3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 2 569 041 EUR bez DPH, (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:

- (a) Finančného plnenia vo výške 2 569 041 EUR bez DPH pozostávajúceho z:
 - (aa) časti Finančného plnenia, pripadajúceho na 1. Etapu vo výške 1 464 174 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota 1. Etapy**“), ktoré pozostáva z:
 - (i) prvej časti vo výške 146 417 EUR bez DPH (ďalej len „**Prvé finančné plnenie 1. Etapy**“),
 - (ii) druhej časti vo výške 219 626 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie 1. Etapy**“),
 - (iii) tretej časti vo výške 585 670 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie 1. Etapy**“),
 - (iv) štvrtej časti vo výške 512 461 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie 1. Etapy**“);
 - (ab) časti Finančného plnenia, pripadajúceho na 2. Etapu vo výške 1 104 867 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota 2. Etapy**“), ktoré pozostáva z:
 - (i) prvej časti vo výške 110 487 EUR bez DPH (ďalej len „**Prvé finančné plnenie 2. Etapy**“),
 - (ii) druhej časti vo výške 165 730 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie 2. Etapy**“),
 - (iii) tretej časti vo výške 441 947 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie 2. Etapy**“), a
 - (iv) štvrtej časti vo výške 386 703 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie 2. Etapy**“);
- (b) *neaplikuje sa*;
- (c) *neaplikuje sa*.

(Referenčná hodnota Kontribúcie, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie 1. Etapy, Druhé finančné plnenie 1. Etapy, Tretie finančné plnenie 1. Etapy, Štvrté finančné plnenie 1. Etapy, Prvé finančné plnenie 2. Etapy, Druhé finančné plnenie 2. Etapy, Tretie finančné plnenie 2. Etapy, Štvrté finančné plnenie 2. Etapy ďalej každé samostatne aj ako „**Hodnota plnenia**“). Pre vylúčenie pochybností platí, že vždy pri aplikácii termínov Referenčná hodnota Kontribúcie, , Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie 1. Etapy, Druhé finančné plnenie 1. Etapy, Tretie finančné plnenie 1. Etapy, Štvrté finančné plnenie 1. Etapy, Prvé finančné plnenie 2. Etapy, Druhé finančné plnenie 2. Etapy, Tretie finančné plnenie 2. Etapy a Štvrté finančné plnenie 2. Etapy sa interpretujú ako Hodnota plnenia.

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

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

ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie,).

- 3.5 Ak dôjde k riadnemu poskytnutiu Kontribúcie alebo jej časti, Mesto alebo Mestská časť na žiadosť Developera potvrdí, že došlo k splneniu záväzku Developera poskytnúť Kontribúciu alebo jej časť.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Kontribúcie môže byť po spracovaní a odsúhlasení projektovej dokumentácie na Projekt upravená iba za podmienok podľa odseku 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy.
- 3.7 Ak bolo pre Projekt alebo jeho príslušnú Etapu vydané Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy, vzniká povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu podľa tejto Zmluvy. Táto povinnosť zostáva zachovaná bez ohľadu na to, či Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt (v celku alebo v akejkoľvek časti) v rozsahu alebo parametroch, ktoré sú v medziach Odchýlky podľa tejto Zmluvy, a to bez ohľadu na to, v akom rozsahu Developer parametre Odchýlky skutočne využije, s výnimkou zníženia vykonaného postupom podľa odsekov 7.5 alebo 7.6 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že Developer je povinný poskytnúť Kontribúciu, ak pre Projekt (resp. jeho príslušnú Etapu) bude vydané Záväzné stanovisko, zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy.
- 3.8 Neskoršia zmena alebo doplnok územnoplánovacej dokumentácie, zmena právnych predpisov, zmena metodického výkladu, zmena povolovacieho režimu alebo skutočnosť, že rovnaké alebo obdobné parametre Projektu by po vydaní Záväzného stanoviska bolo možné posudzovať aj podľa iného právneho alebo územnoplánovacieho podkladu, nemá vplyv na vzniknutú povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu, ak Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt alebo jeho príslušnú Etapu v medziach Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku.
- 3.9 Developer je oprávnený Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku nevyužiť a / alebo nerealizovať Projekt v parametroch Odchýlky. Takéto rozhodnutie Developera nemá vplyv na už vzniknutú povinnosť poskytnúť Kontribúciu, ak bolo Záväzné stanovisko vydané v súlade s touto Zmluvou. Developer sa z uvedeného dôvodu nemôže dovolávať zániku, neexistencie vzniku, zníženia alebo odkladu povinnosti poskytnúť Kontribúciu z dôvodu neskoršej zmeny právneho alebo územnoplánovacieho rámca.
- 3.10 Doložka o dani z pridanej hodnoty (DPH). Zmluvné strany sa dohodli, že všetky peňažné 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 Žiadosti o Záväzné stanovisko, podané pre príslušnú Etapu v nasledovných lehotách:
- (a) vo vzťahu k 1. Etape je Developer oprávnený podať Žiadosť o Záväzné stanovisko najneskôr do 4 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy;
 - (b) vo vzťahu k 2. Etape je Developer oprávnený podať Žiadosť o Záväzné stanovisko najneskôr do 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy
- (ďalej len „**Lehota na podanie Žiadosti**“). Ak Developer nepodá Žiadosť o Záväzné stanovisko pre príslušnú Etapu v Lehote na podanie Žiadosti, táto Zmluva sa stáva pre Developera neúčinnou, t. j. Developer nemôže uplatniť Odchýlku pre túto Etapu a Mesto nemá povinnosť poskytnúť súčinnosť v súvislosti 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.

- 3.12 Za nepripustný postup odporujúci účelu tejto Zmluvy sa považuje najmä, ak by Developer po vydaní Záväzného stanoviska zohľadňujúceho Odchýlku a po začatí alebo realizácii Projektu v medziach Odchýlky tvrdil, že povinnosť poskytnúť Kontribúciu zanikla alebo sa má znížiť len preto, že po uzavretí tejto Zmluvy alebo po vydaní Záväzného stanoviska došlo k zmene právnych predpisov, územnoplánovacej dokumentácie, metodického výkladu alebo formálneho povoľovacieho režimu.

4. Finančné plnenie

- 4.1 Príslušný Developer je povinný uhradiť Mestu a Mestskej časti Finančné plnenie po častiach v Podiele rozdelenia podľa odseku 4.5, a to nasledovne:

- (a) Prvé finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska k 1. Etape Developerovi,
- (b) Druhé finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu k 1. Etape,
- (c) Tretie finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 1. Etapy; a
- (d) Štvrté finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 1. Etapy,
- (e) Prvé finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska k 2. Etape Developerovi,
- (f) Druhé finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu k 2. Etape,
- (g) Tretie finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 2. Etapy; a
- (h) Štvrté finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie 2. Etapy,

- 4.2 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.

- 4.3 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho ktorúkoľvek jeho časť podľa tejto Zmluvy v prospech Mesta a Mestskej časti aj skôr, pričom Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy platí aj pre takto vopred uhradené plnenia. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchyľne od odseku 3.4 písm. d) Zmluvy dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.

- 4.4 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mesta a Mestskej časti v Podiele rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.

- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia sa rozdeľuje medzi Mesto a Mestskú časť v nasledovnom pomere (ďalej len „**Podiel rozdelenia**“):

- (a) Mesto: 68 % z každej platby časti Finančného plnenia;

(b) Mestská časť: 32 % z každej platby časti Finančného plnenia.

Mesto a Mestská časť sa dohodli, že Mesto použije Podiel rozdelenia na tento účel: ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany Mesta primárne na úpravu križovatky na Tomášikovej ulici a na dofinancovanie neoprávnených výdavkov projektu modernizácie električkovej trate Ružinovská radiála. Na zmenu účelu využitia Podielu rozdelenia nie je potrebný dodatok k Zmluve; stačí písomné potvrdenie zmeny účelu medzi Mestom a Mestskou časťou.

4.6 Developer je povinný uhradiť každú časť Finančného plnenia podľa odseku 4.5 Zmluvy priamo dvomi samostatnými platbami v pomere podľa odseku 4.5 Zmluvy, a to na účty uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Za riadne poskytnutú príslušnú časť Finančného plnenia sa považuje úhrada oboch podielov v plnej výške.

4.7 Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy sa uplatňuje na všetky peňažné plnenia Developera podľa tejto Zmluvy, vrátane:

(a) riadnych splátok Finančného plnenia podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);

(b) predčasného vyplatenia Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*);

(c) akcelerovaných plnení podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*);

(d) plnení podľa odseku 13.5 Zmluvy;

(e) akýchkoľvek ďalších peňažných plnení Developera podľa tejto Zmluvy, ak z konkrétneho ustanovenia nevyplýva inak.

4.8 Mesto a Mestská časť vykonávajú práva podľa tejto Zmluvy voči Developerovi koordinovane tak, aby bol zachovaný verejný záujem Mesta aj Mestskej časti. Mesto je oprávnené voči Developerovi uplatňovať práva podľa tejto Zmluvy aj v záujme Mestskej časti (vrátane výziev, akcelerácie, nároku na predčasné vyplatenie, čerpania Zabezpečenia a odstúpenia) a to aj v mene a v záujme Mestskej časti a na jej účet. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mestskej časti nie je Mesto oprávnené:

(a) vzdať sa akéhokoľvek peňažného alebo nepeňažného nároku podľa tejto Zmluvy;

(b) uzavrieť dohodu o odklade splatnosti, znížení Kontribúcie, splátkovom kalendári, odpustení príslušenstva alebo inom zmiernení povinností Developera;

(c) zrušiť alebo odvolať akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*);

(d) uzavrieť dohodu o urovnaní, dohodu o novácii, dohodu o započítaní alebo inú dohodu, ktorá by mohla mať vplyv na rozsah, splatnosť, zabezpečenie alebo vymožiteľnosť nárokov Mestskej časti;

(e) odstúpiť od tejto Zmluvy alebo súhlasiť s jej ukončením, ak by tým boli dotknuté práva Mestskej časti na Kontribúciu alebo jej podiel.

4.9 Mesto je povinné bezodkladne, najneskôr do 30 kalendárnych dní, doručiť Mestskej časti kópiu každej výzvy, oznámenia, žiadosti, námietky, návrhu dodatku, návrhu dohody alebo iného podania, ktoré súvisí s právami a povinnosťami podľa tejto Zmluvy. Ak Mestská časť sa nevyjadrí k podaniam uvedeným v prvej vete do 10 kalendárnych dní od doručenia, predpokladá sa jej súhlas s postupom Mesta v uvedenom prípade.

- 4.10 Mestská časť má voči Developerovi samostatný, priamy a vymáhateľný nárok na úhradu svojho podielu na každej časti Finančného plnenia, ako aj na príslušnú časť každého iného peňažného plnenia Developera podľa tejto Zmluvy. Tento nárok nie je podmienený predchádzajúcim uplatnením nároku Mestom ani predchádzajúcou výzvou Mesta voči Developerovi. Developer nie je oprávnený namietat' voči Mestskej časti skutočnosti vyplývajúce z jeho vzťahu k Mestu, ak tieto skutočnosti priamo nesúvisia s nárokom Mestskej časti.
- 4.11 Mesto a Mestská časť sú oprávnené kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy spoločným písomným oznámením doručeným Developerovi zmeniť Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5. Zmena Podielu rozdelenia sa uplatní na splátky Finančného plnenia splatné po doručení oznámenia Developerovi. Pre vylúčenie pochybností, zmena Podielu rozdelenia:
- (a) nemení celkovú výšku Kontribúcie ani záväzky Developera podľa tejto Zmluvy;
 - (b) nevyžaduje uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve;
 - (c) nadobúda účinnosť voči Developerovi 15 kalendárnych dní po doručení oznámenia.
- 4.12 Ak Developer uhradí celú splátku Finančného plnenia iba jednému z oprávnených (iba Mestu alebo iba Mestskej časti), povinnosť Developera uhradiť príslušnú splátku sa považuje za splnenú len v rozsahu, v akom bola úhrada vykonaná v prospech oprávneného v súlade s Podielom rozdelenia. Developer je povinný dorovnať chýbajúcu časť v lehote 15 kalendárnych dní od písomného upozornenia Mesta alebo Mestskej časti. V prípade ak Developer uhradí jednému z oprávnených plnenie nad rámec jemu príslušnej kontribúcie, bude mu táto platba vrátená, a to v lehote 15 kalendárnych dní od jej obdržania.
- 4.13 Developer nie je oprávnený jednostranne započítat' voči pohľadávkam Mesta alebo Mestskej časti podľa tejto Zmluvy žiadnu svoju pohľadávku, nárok na náhradu škody, nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok z vadného plnenia, nárok zo zmeny pomerov ani akýkoľvek iný nárok, pokiaľ s tým Mesto a Mestská časť vopred písomne nesúhlasia. Developer nie je oprávnený zadržať, odložiť alebo podmieniť úhradu Kontribúcie ani jej časti z dôvodu existencie sporu so Zmluvnými stranami alebo s ktoroukoľvek z nich.

5. Nájomné byty – neaplikuje sa

6. Nefinančné plnenie – neaplikuje sa

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

- (a) najneskôr do 6 rokov od vydania Záväzného stanoviska pre 1. Etapu bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu 1. Etapy.
- (b) najneskôr do 7 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu 1. Etapy bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie 1. Etapy.
- (c) najneskôr do 6 rokov od vydania Záväzného stanoviska pre 2. Etapu bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu 2. Etapy.
- (d) najneskôr do 7 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 Zmluvy; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy ako aj procesov posudzovania

vplyvov na životné prostredie (zist'ovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povolo'ovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:

- I. v prípade Povolenia na výstavbu a/alebo Povolenia na užívanie 90 kalendárnych dní; alebo
- II. v prípade zist'ovacieho konania 120 kalendárnych dní; alebo
- III. v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie 365 kalendárnych dní,

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

- 7.3 Developer je povinný informovať Mesto o nadobudnutí právoplatnosti jednotlivého Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.
- 7.4 Developer je povinný raz ročne, vždy najneskôr do 31. mája príslušného kalendárneho roka, predložiť Mestu a Mestskej časti písomnú správu o stave prípravy a realizácie Projektu. Správa musí obsahovať najmä informáciu o stave projektovej dokumentácie, povolo'ovacích konaní, plánovaných alebo vykonaných zmenách Projektu, harmonograme prác, stave plnenia povinností podľa tejto Zmluvy a stave Zabezpečenia. Developer je zároveň povinný Mesto a Mestskú časť bezodkladne písomne informovať o každej zmene projektovej dokumentácie alebo realizácie Projektu, ktorá sa dotýka parametrov Odchýlky.
- 7.5 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu so Záväzným stanoviskom zo strany Mesta), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcom úprave Projektu (pro rata) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upraví výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (pro rata) zníženiu.
- 7.6 Developer je oprávnený jednostranne znížiť rozsah využitia parametrov Odchýlky a tomu zodpovedajúcu výšku Kontribúcie, a to za nasledovných podmienok:
 - a) Developer doručí Mestu a Mestskej časti písomné oznámenie o znížení, v ktorom záväzne určí znížený rozsah využitia parametrov Odchýlky, najmä znížený rozsah navýšenia podlažných plôch funkcie bývania oproti rozsahu podľa definície Odchýlky a Prílohy č. 1 (ďalej len „Oznámenie o znížení“);
 - b) Oznámenie o znížení možno doručiť najneskôr v deň podania Žiadosti o príslušné Záväzné stanovisko, najneskôr však do 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy; na neskoršie doručené Oznámenie o znížení sa neprihliada;
 - c) Kontribúcia sa znižuje pro rata podľa vzorca uvedeného v Prílohe č. 9, najviac však o 10 % Referenčnej hodnoty Kontribúcie; ak by zníženiu rozsahu podľa Oznámenia o znížení zodpovedalo vyššie zníženie, Kontribúcia sa zníži len o 10 %. Pre vylúčenie pochybností platí, že zníženie je možné vykonať len raz a na každú Etapu samostatne;
 - d) právo podľa tohto odseku možno vykonať iba raz vo vzťahu ku každej príslušnej Etape a Oznámenie o znížení je neodvolateľné; zníženie nadobúda účinnosť dňom doručenia Oznámenia o znížení Mestu a nevyžaduje uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve;

- e) Zmluvné strany si na žiadosť ktorejkoľvek z nich písomne potvrdia prepočítané hodnoty. Znížením podľa tohto odseku sa pomerne znižujú všetky Hodnoty plnenia a ustanovenia tejto Zmluvy odkazujúce na Referenčnú hodnotu Kontribúcie alebo inú Hodnotu plnenia sa odo dňa účinnosti zníženia vzťahujú na takto znížené hodnoty. Odo dňa účinnosti zníženia tvorí táto Zmluva zmluvný titul podľa odseku 7.7 výlučne v rozsahu parametrov Odchýlky znížených podľa Oznámenia o znížení. Ak Developer po účinnosti zníženia požiadava o Záväzné stanovisko nad rámec znížených parametrov alebo realizuje či začne realizovať Projekt nad ich rámec, zníženie stráca účinky odo dňa doručenia Oznámenia o znížení a Developer je povinný poskytnúť Kontribúciu v pôvodnej výške vrátane indexácie; tým nie je dotknuté oprávnenie Mesta podľa odseku 7.8. Postupom podľa tohto odseku nie je dotknutý odsek 7.5; pri súbehu sa zníženie podľa odseku 7.5 uplatní zo základu zníženého podľa tohto odseku.
- 7.7 Záväzné stanovisko vydané Mestom ako orgánom územného plánovania na základe tejto Zmluvy sa môže vzťahovať výlučne na Projekt realizovaný v súlade s parametrami Odchýlky. Táto Zmluva s parametrami Odchýlky v spojení so schválením tejto Zmluvy postupom podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste tvorí výlučný zmluvný titul pre vydanie Záväzného stanoviska s odchýlkou od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. V rozsahu prekračujúcom parametre Odchýlky zmluvný titul pre Záväzné stanovisko neexistuje. Developer berie na vedomie, že Zmluvou nevzniká nárok na vydanie záväzného stanoviska; ale vzniká ňou pri splnení Zmluvných a zákonných podmienok nárok na odchýlenie sa od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pri vydávaní záväzného stanoviska, pri splnení podmienok vyplývajúcich zo všeobecne záväzných podmienok na vydanie takéhoto stanoviska. V prípade zníženia podľa odseku 7.6 existuje zmluvný titul pre vydanie Záväzného stanoviska výlučne v rozsahu znížených parametrov Odchýlky.
- 7.8 Developer berie na vedomie a akceptuje, že Mesto je oprávnené a prípadne povinné vykonávať všetky právomoci orgánov územného plánovania v zmysle Príslušných predpisov, vrátane oprávnenia odmietnuť vydanie Záväzného stanoviska v rozsahu prekračujúcom parametre Odchýlky alebo iniciovať prehodnotenie vydaného Záväzného stanoviska, ak sa ukáže, že jeho podklad (táto Zmluva alebo jej časť) zanikol alebo sa stal neexistujúcim, pričom také konanie musí byť v súlade s právnymi predpismi.
- 7.9 Postup Mesta podľa odseku 7.7 a 7.8 Zmluvy pri výkone právomocí podľa Príslušných predpisov nepredstavuje porušenie tejto Zmluvy a nezakladá Developerovi nárok na náhradu škody ani na odstúpenie od tejto Zmluvy.

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Developer.
- 8.2 Ak príslušný Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt, a to až do momentu doručenia nového Zabezpečenia zo strany nadobúdateľa.
- 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 až 8.6 Zmluvy.
- 8.4 Mesto a Mestská časť sa zaväzuje, že na základe písomnej žiadosti Developera bezodkladne, najneskôr však do 60 kalendárnych dní, udelí súhlas a poskytne súčinnosť s prevodom Projektu alebo jeho časti a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti (pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany novou zmluvnou stranou - nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti), ak sú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:
- a) nadobúdateľ písomne vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej

časti v súlade s touto Zmluvou;

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

V prípade ak sú splnené všetky podmienky v bode 8.4 Zmluvy, Mesto ani Mestská časť nie je oprávnené bezdôvodne odoprieť súhlas s prevodom Projektu alebo jeho časti a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti.

- 8.5 Ak Developer má záujem o prevod Projektu alebo jeho časti na osobu, ktorá nespĺňa podmienku podľa odseku 8.3 písm. c), Mesto sa zaväzuje, že na základe písomnej žiadosti Developera bezodkladne, najneskôr však do 60 kalendárnych dní, udelí predchádzajúci písomný súhlas s takýmto prevodom za predpokladu kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok: splnenie podmienok podľa odseku 8.4 písm. a) a b);

- a) nadobúdateľ je zapísaný v registri partnerov verejného sektora;
- b) nadobúdateľ pred uskutočnením prevodu poskytne nové Zabezpečenie, ktorého hodnota nie je nižšia ako hodnota existujúceho Zabezpečenia, a Mesto s formou a obsahom nového Zabezpečenia písomne súhlasí;
- c) nadobúdateľ nemá nedoplatky na verejnoprávnych platbách;
- d) nadobúdateľ hodnoverne preukáže, že má skúsenosti s realizáciou porovnateľných projektov;

V prípade ak sú splnené všetky podmienky v bode 8.5 Zmluvy, Mesto ani Mestská časť nie je oprávnené bezdôvodne odoprieť súhlas s prevodom Projektu alebo jeho časti a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti.

- 8.6 Prevádzajúci Developer zostáva zodpovedný za splnenie všetkých záväzkov z tejto Zmluvy, ktoré vznikli pred účinnosťou prevodu, a to aj po uskutočnení prevodu do poskytnutia nového Zabezpečenia nadobúdateľom. Ak existujúce Zabezpečenie zabezpečuje záväzky prevádzajúceho Developera (vrátane Ručiteľského vyhlásenia alebo Bankovej záruky), toto Zabezpečenie nezaniká prevodom Projektu a zostáva v platnosti, kým Mesto písomne nepotvrdí, doručenie nového Zabezpečenia. Mesto je povinné sa písomne vyjadriť k nahradeniu existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením do 60 kalendárnych dní od predloženia príslušného návrhu. Do okamihu doručenia nového Zabezpečenia sú prevádzajúci Developer a nadobúdateľ zaviazaní spoločne a nerozdielne.

- 8.7 Prevod Projektu alebo jeho časti uskutočnený bez splnenia podmienok podľa odsekov 8.4 až 8.8 sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a zakladá právo Mesta na akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*) a na odstúpenie od tejto Zmluvy podľa odseku 16.5 Zmluvy.

- 8.8 Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1) a prevod Projektu alebo jeho časti sa uskutočňuje z Developera na vlastníka Pozemkov, odseky 8.4 až 8.7 sa použijú rovnako.

- 8.9 Developer je povinný písomne oznámiť Mestu akúkoľvek Zmenu kontroly, a to bez zbytočného

odkladu, najneskôr však do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy k nej došlo. Súčasťou oznámenia je identifikácia osoby, ktorá v dôsledku Zmeny kontroly začala priamo alebo nepriamo ovládať Developera, ako aj doklad o jej zápise, resp. o podanom návrhu na zápis, ako konečného užívateľa výhod Developera v registri partnerov verejného sektora. Developer je povinný na žiadosť Mesta poskytnúť aj ďalšie podklady a informácie, ktoré Mesto odôvodnene požaduje za účelom posúdenia dôsledkov Zmeny kontroly.

- 8.10 Ak Developer poruší povinnosť podľa odseku 8.7, považuje sa to za podstatné porušenie tejto Zmluvy, ktoré zakladá právo Mesta na akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia) a na odstúpenie od tejto Zmluvy podľa odseku 16.5 Zmluvy. Bez ohľadu na riadne splnenie oznamovacej povinnosti podľa odseku 8.9 je Mesto oprávnené do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o Zmene kontroly písomne požiadať Developera o poskytnutie nového alebo doplnkového Zabezpečenia, ak so zreteľom na osobu, ktorá začala ovládať Developera, jej skúsenosti s realizáciou porovnateľných projektov a jej finančnú spôsobilosť Mesto odôvodnene vyhodnotí, že existujúce Zabezpečenie dostatočne nekryje riziko spojené so Zmenou kontroly. Developer je povinný takejto odôvodnenej žiadosti Mesta vyhovieť do 60 kalendárnych dní od jej doručenia; nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s rovnakými dôsledkami podľa prvej vety tohto odseku.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

- 9.1 Ak v lehote podľa odseku 7.1 Zmluvy (v znení jej prípadného predĺženia podľa odseku 7.2 Zmluvy) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu alebo k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie z dôvodov výlučne 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 príslušnej Etapy. Nárok podľa predchádzajúcej vety nevznikne, ak Developer preukáže, že príslušnú lehotu nebolo možné dodržať výlučne z dôvodov, ktoré nie sú na jeho strane ani na strane osôb, prostredníctvom ktorých Projekt pripravuje alebo realizuje, a ktorým nemohol pri vynaložení odbornej starostlivosti predísť ani ich odvrátiť, alebo že márne uplynutie lehoty bolo spôsobené porušením povinností Mesta a/alebo Mestskej časti podľa tejto Zmluvy; dôkazné bremeno znáša Developer. Zároveň platí:

- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 kalendárnych 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 Zmluvy 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 Zmluvy znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy.
- (c) Nárok Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy je nárokovateľný iba raz. Pre vylúčenie pochybností platí, že nárok je možné aplikovať len raz a na každú Etapu samostatne.
- (d) Ak by po vzniku nároku Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy zaniká.
- (e) Ak si Mesto a Mestská časť uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy a Developer tento nárok Mestu a Mestskej časti uhradí, táto Zmluva vo vzťahu k Etape, ktorej sa predčasné vyplatenie Kontribúcie týka, automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).

- 9.2 Najneskôr 30 kalendárnych dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1 Zmluvy, bude Mesto

pisomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto a Mestskú časť uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie. Developer je oprávnený v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia informácie podľa predchádzajúcej vety predložiť Mestu dôkazy o existencii dôvodov vylučujúcich vznik nároku podľa odseku 9.1; na dôvody, ktoré Developer v tejto lehote neoznámil, hoci mu boli známe alebo mu pri vynaložení odbornej starostlivosti známe byť mali, sa neprihliada.

10. Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia

- 10.1 Ak Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia v lehote podľa odseku 4.1 Zmluvy a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta, alebo ak Developer uskutoční prevod Projektu alebo jeho časti v rozpore s podmienkami podľa odsekov 8.4 až 8.5 (ďalej len „**Akceleračná udalosť**“), Mesto je oprávnené písomnou výzvou Developerovi vyhlásiť akceleráciu splatnosti podľa tohto článku.
- 10.2 Dňom doručenia výzvy podľa odseku 10.1 Zmluvy sa stávajú splatnými naraz všetky zvyšné časti Finančného plnenia príslušnej Etapy, ktorej sa Akceleračná udalosť týka, ktoré by inak boli splatné až v budúcnosti podľa splátkového kalendára v odseku 4.1 tejto Zmluvy. Indexácia akcelerovaných súm sa vykoná k dňu Akceleračnej udalosti.
- 10.3 Akcelerácia podľa tohto článku nezvyšuje výšku Kontribúcie, iba mení splatnosť už existujúcich záväzkov Developera. Akcelerácia sa uplatňuje v rozsahu zníženom o už riadne poskytnutú časť Kontribúcie.
- 10.4 Po Akceleračnej udalosti je Mesto oprávnené čerpať zo Zabezpečenia podľa článku 13 (*Zabezpečenie*) do výšky celého akcelerovaného záväzku v súlade s článkom 13 (*Zabezpečenie*) a príslušnou záložnou zmluvou.
- 10.5 Ak Akceleračná udalosť spočíva v neuhradení časti Finančného plnenia a Developer najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy podľa odseku 10.1, a zároveň pred čerpaním Zabezpečenia zo strany Mesta, uhradí v prospech Mesta a Mestskej časti v Podiele rozdelenia (i) všetky časti Finančného plnenia, ktorých splatnosť podľa odseku 4.1 nastala pred dorúčením výzvy podľa odseku 10.1, (ii) úroky z omeškania z týchto súm a (iii) účelne vynaložené náklady Mesta a Mestskej časti spojené s uplatnením nároku, akcelerácia zaniká a pre časti Finančného plnenia, ktorých splatnosť podľa odseku 4.1 ešte nenastala, sa obnovuje pôvodný splátkový kalendár. Postup podľa predchádzajúcej vety môže Developer využiť maximálne štyrikrát počas trvania tejto Zmluvy, avšak maximálne dvakrát pre každú etapu samostatne. Pri každej ďalšej Akceleračnej udalosti, ako aj pri Akceleračnej udalosti spočívajúcej v prevode Projektu alebo jeho časti v rozpore s článkom 8, môže byť akcelerácia zrušená a splátkový kalendár obnovený výlučne na základe písomného oznámenia Mesta vydaného po predchádzajúcom písomnom súhlase Mestskej časti; na zrušenie akcelerácie nie je právny nárok.
- 10.6 Akcelerácia podľa tohto článku sa neuplatňuje paralelne s nárokom na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*), Mesto sa rozhodne, ktorý nástroj uplatní. Mestská časť súhlasí s tým, že použije rovnaký spôsob uplatnenia svojho nároku ako Mesto. Akcelerácia sa môže kombinovať s odstúpením od tejto Zmluvy podľa článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*).

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

- 11.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto a Mestskú časť, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
 - (a) neexistuje žiadna skutočnosť, zmluva, záväzok, spor, konanie, rozhodnutie, ťarcha alebo iné obmedzenie, ktoré by mohli ohroziť realizáciu Projektu, splnenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy alebo vymožitelnosť nárokov Mesta a Mestskej časti;
 - (b) 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 vymáhatelné 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 správnymi 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;
- (l) Developer vyhlasuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta neprevedie Projekt ani jeho časť, nepostúpi práva ani neprevedie povinnosti z tejto Zmluvy na žiadnu tretiu osobu, a to ani v rámci podnikateľskej skupiny Developera, inak ako v súlade s podmienkami podľa odsekov 8.4 až 8.8 tejto Zmluvy;
- (m) Developer vyhlasuje, že si je vedomý svojej povinnosti oznámiť akúkoľvek Zmenu kontroly Mestu v súlade s odsekom 8.8 tejto Zmluvy.

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

- 11.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.
- 11.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.
- 11.4 Developer vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj

ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že si je plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávnych 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 Pracovnoprávnych 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, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu a Mestskej časti v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.
- 12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 Zmluvy ukáže ako nepravdivé a Mestu a/alebo Mestskej časti bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu a/alebo Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu a/alebo Mestskej časti. Mesto a Mestská časť sú však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto a/alebo Mestská časť dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu a/alebo Mestskej časti zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta a/alebo Mestskej časti.
- 12.3 V prípade, ak bude Mestu a/alebo Mestskej časti uložená sankcia, pokuta alebo iné peňažné plnenie zo strany orgánu verejnej moci v dôsledku porušenia povinností Developera alebo osoby konajúcej v jeho mene, na jeho účet alebo v jeho záujme, Developer je povinný nahradiť Mestu a/alebo Mestskej časti takto uložené a uhradené plnenie v plnom rozsahu, vrátane všetkých účelne vynaložených nákladov súvisiacich s príslušným konaním.
- 12.4 Uplatnením nároku na náhradu škody alebo odškodnenie podľa tohto článku nie je dotknuté právo Mesta a/alebo Mestskej časti požadovať splnenie porušenej povinnosti, odstránenie následkov porušenia, doplnenie alebo nahradenie Zabezpečenia, úhradu Kontribúcie, akceleráciu splatností podľa článku 10 (*Akcelerácia splatností pri neuhradení Finančného plnenia*), čerpanie Zabezpečenia, predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*), odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie iných práv podľa tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.
- 12.5 Mesto a/alebo Mestská časť sú oprávnené uplatňovať si nároky podľa tohto článku samostatne, každé vo svojom mene a na svoj účet, a to v rozsahu, v akom im príslušná škoda, vrátane účelne vynaložených nákladov, vznikla.
- 12.6 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta a/alebo Mestskej časti za porušenie povinností Mesta a/alebo Mestskej časti ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku vyplýva z nasledovných skutočností:

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

13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu jednotlivého Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**“), aby do 30 kalendárnych dní po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2 Zmluvy vo vzťahu k príslušnej Etape, vo vzťahu ku ktorej bolo Záväzné stanovisko vydané.
- 13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1 Zmluvy je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):
- (a) neodvolateľnú a 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 na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k*

nehnuteľnostiam) (ďalej len „**Záložné právo**“); alebo

(c) Ručiteľské vyhlásenie v súlade s článkom 13.6 Zmluvy.

a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 75% (indexovanej) Referenčnej hodnoty 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 75% (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 Slovenskej republiky.

- 13.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 13.4 Zabezpečenie sa zriaďuje výlučne v prospech Mesta. Mestská časť nie je účastníkom právnych vzťahov súvisiacich so Zabezpečením a nie je oprávnená voči Developerovi uplatňovať nároky zo Zabezpečenia. Mesto je povinné vyplatiť Mestskej časti jej podiel na každom výťažku zo Zabezpečenia zodpovedajúci Podielu rozdelenia podľa odseku 4.5, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa prijatia výťažku Mestom. Táto povinnosť Mesta trvá aj po zániku tejto Zmluvy. Zabezpečenie poskytnuté podľa tejto Zmluvy nezaniká prevodom Projektu alebo jeho časti podľa článku 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*), zmenou osoby Developera ani Zmenou kontroly, a to až do okamihu, kým Mesto písomne nepotvrdí v zmysle tejto Zmluvy, že nové Zabezpečenie poskytnuté nadobúdateľom je dostatočné podľa odseku 8.4 písm. (d). Ak Mesto v súvislosti so Zmenou kontroly požiada Developera o poskytnutie nového alebo doplnkového Zabezpečenia podľa odseku 8.10 tejto Zmluvy, na formu, hodnotenie a náklady takéhoto Zabezpečenia sa použijú ustanovenia odsekov 13.2 a 13.8 tejto Zmluvy.
- 13.5 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 Zmluvy a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1 Zmluvy, Mesto, po predchádzajúcom písomnom súhlase Mestskej časti (v prípade ak Mestská časť neposkytne svoj písomný súhlas má sa za to, že súhlasí bez výhrad), je oprávnené uplatniť si voči Developerovi stratu výhody splátok t.j. 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 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Mesta Developerovi. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že takto uplatnený nárok predstavuje dojednanie o predčasnej splatnosti existujúceho záväzku Developera (a teda stratu výhody splátok) a nejde o sankčné plnenie. Riadnym splnením takto uplatneného nároku sa Kontribúcia považuje za splnenú v rozsahu, v akom bol nárok uplatnený a uhradený a povinnosť poskytnúť Zabezpečenie zaniká.
- 13.6 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobil podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom

potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.

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

14. Vyššia moc

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

15. Zmena právnych predpisov

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

má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné

strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy.

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, pokiaľ nedôjde k jej predčasnému ukončeniu alebo automatickému zániku v súlade s touto Zmluvou.
- 16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť resp. automaticky zaniká iba:
- (a) dohodou Zmluvných strán;
 - (b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3 Zmluvy;
 - (c) odstúpením Mesta podľa odseku 16.5 Zmluvy;
 - (d) automatickým zánikom v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve, najmä podľa odseku 9.1, písm. e) Zmluvy;
 - (e) Developer nepodá Žiadosť o vydanie Záväzného stanoviska v súlade s odsekom 3.11 Zmluvy.
- 16.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu a Mestskej časti, ak:
- a) Nedôjde k vydaniu príslušného Záväzného stanoviska ani do 75 kalendárnych dní odo dňa podania Žiadosti o príslušné Záväzné stanovisko v zmysle platných právnych predpisov.
 - b) Dôjde k zrušeniu príslušného Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. príslušné Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto a Mestská časť povinná vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia. 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.
- 16.4 Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené, a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.
- 16.5 Mesto je so súhlasom Mestskej časti oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi, ak:
- (a) Developer neposkytne Zabezpečenie v zmysle článku 13 (*Zabezpečenie*) a neodstráni toto porušenie ani v primeranej dodatočnej lehote podľa odseku 13.5 Zmluvy;
 - (b) Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 60 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta;
 - (c) vyjde najavo a bude preukázateľné, že niektoré z Vyhlásení Developera podľa článku 11 (*Vyhlásenia a ubezpečenia Developera*) bolo v podstatnej časti nepravdivé;
 - (d) Developer vstúpi do likvidácie, bude na Developera vyhlásený konkurz alebo bude právoplatne povolená jeho reštrukturalizácia;
 - (e) Developer podstatne poruší inú podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy, pričom takého 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 (najmenej 60 kalendárnych

dni odo dňa doručenia výzvy Developerovi);

- (f) Developer prevedie Projekt alebo jeho časť, postúpi práva alebo prevedie povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez splnenia podmienok podľa odsekov 8.4 až 8.8;
- (g) Developer poruší povinnosť podľa odseku 8.8 tejto Zmluvy alebo nesplní odôvodnenú žiadosť Mesta o poskytnutie nového alebo doplnkového Zabezpečenia podľa odseku 8.8 tejto Zmluvy.

16.6 Odstúpením Mesta podľa odseku 16.5 Zmluvy nie je dotknutý nárok Mesta a Mestskej časti na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*). 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.

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, auditor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť;
- (f) tretou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

17.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 17.1 Zmluvy.

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických a zmluvných:

Email:

Telefón:

[REDACTED]

(b) Mesto:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

[REDACTED]

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

(c) Mestská časť

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

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

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

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

Zmluvné strany sa dohodli, že písomnú formu musia mať a musia byť doručované výhradne len podľa 18.2 písm. a), c) alebo d), tj. nie zasielané elektronickou poštou (nie e-mailom) všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky, ktoré sú návrhom na zmenu alebo doplnenie tejto Zmluvy, dodatky k Zmluve, oznámenia, výzvy, uplatnenie práv a nárokov zo Zmluvy najmä podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného planenia*), požiadavky týkajúce sa Zabezpečenia podľa článku 13 (*Zabezpečenie*), prevodu Projektu a/alebo Pozemku podľa článku 8 (*Obmedzenia pri prevode Projektu alebo Pozemku*), ako aj všetky právne úkony smerujúce k skončeniu zmluvného vzťahu, najmä výpoveď Zmluvy, odstúpenie od Zmluvy alebo oznámenia a výzvy, ktoré im predchádzajú podľa článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*).

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 zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava Ružinov č.: 610/XXVI/2026 zo dňa 22.09.2026.
- 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 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Popis projektového zámeru |
| Príloha č. 2 | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 3 | Nájomné byty – neaplikuje sa |
| Príloha č. 4 | Nefinančné plnenie – neaplikuje sa |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – neaplikuje sa |
| Príloha č. 6 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 7 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 8 | Vzorový výpočet indexácie |
| Príloha č. 9 | Vzorový výpočet Kontribúcie |
| Príloha č. 10 | Súhlas primátora |

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

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

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

V Bratislave, dňa

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

.....
Pavol Palša
konateľ
MCP Development, s.r.o.

.....
Róbert Michalica
konateľ
MCP Development, s.r.o.

Príloha č. 1 Popis projektového zámeru

Údaje o stavbe:

NÁZOV STAVBY : NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom

MIESTO STAVBY : Okres Bratislava II, Obec Bratislava – Ružinov, kat. územie Ružinov



POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

ÚČEL A FUNKCIA STAVBY

Predmetom projektu je výstavba bytového domu s občianskou vybavenosťou na 1. NP. Stavba má navrhované 2 podzemné podlažia určené na parkovanie, a 10 nadzemných podlaží – 1. NP je určené prevažne pre prevádzky a priestory občianskej vybavenosti, v menšej miere pre byty vo vnútrobloku, ostatné nadzemné podlažia sú navrhované ako byty a nebytové priestory zo svetlotechnických dôvodov.

CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Ružinov, v časti Pošeň, na nároží ulíc Tomášikova a Obilná. V širšom záujmovom území sa v súčasnosti nachádza premiešaná zástavba občianskej vybavenosti – administratívne budovy, dom kultúry, bytové domy. Výškovú hladinu určujú existujúce budovy a navrhovaná platne umiestnená stavba v rozmedzí od dvoch až po desať nadzemných podlaží.

Stavebný pozemok predstavuje územie brownfieldu, na ktorom sa v súčasnosti nachádza skelet čiastočne odstráneného objektu Obchodného domu Ružinov, ktorý mal byť súčasťou pôvodne povolenej stavby obchodného centra „Yosaria Plaza“ (SCR Shopping Centre Ružinov), a ktorý má byť ako súčasť projektu odstránený a nahradený navrhovanou stavbou. Navrhovaná stavba podstatne zvýši kvalitu prostredia, pričom návrhom na čiastočnú zmenu funkčného využitia sa snažíme o ďalšie kvalitatívne zlepšenie prostredia danej lokality z funkčného aj prevádzkového hľadiska.

Dopravné napojenie riešeného územia je z Tomášikovej a Obilnej ulice, s dobrou dostupnosťou MHD.

URBANISTICKÉ RIEŠENIE

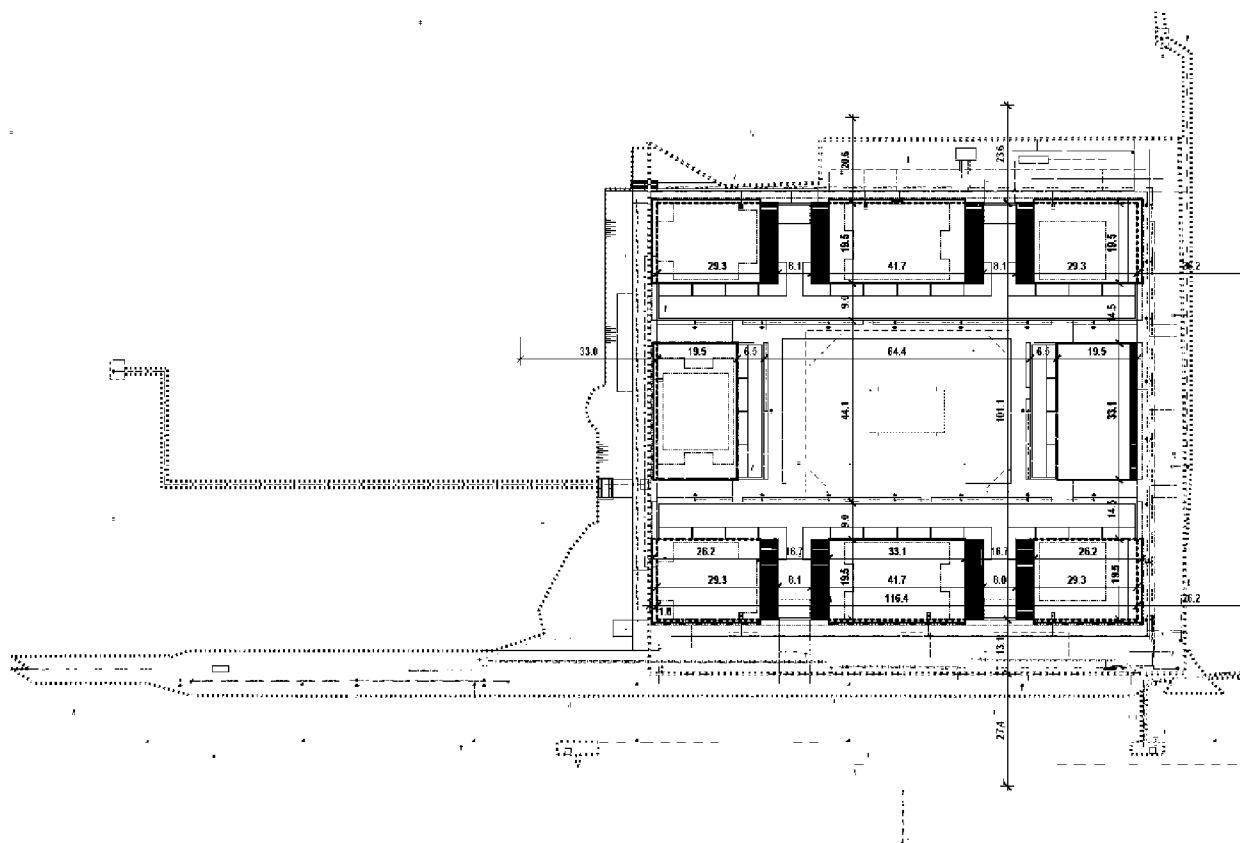
Predmetná stavba predstavuje polyfunkčný obytný súbor so zeleným vnútroblokom, vymedzujúcim a rehabilitujúcim okolitú uličnú sieť. Súčasťou projektu je aj revitalizácia časti Papánkovho námestia priľahlá k polyfunkčnému súboru, ako aj rekonštrukcia a rozšírenie komunikácií Obilná a Tomášikova v rozsahu Zmluvy o spolupráci č. MAGBO2200028, uzatvorenej dňa 19.07.2022 medzi investorom a hlavným mestom.

Nové urbanisticko-architektonické a funkčné riešenie ako zmena pôvodného zámeru prestavby Obchodného domu Ružinov skvalitní životné prostredie a kvalitu bývania lokality, vnesie do lokality potrebné funkcie drobných prevádzok obchodu a služieb, a vytvorí kvalitný verejný priestor so zodpovedajúcim podielom zelene vhodný na oddych a relaxáciu obyvateľov lokality.

ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Polyfunkčný bytový dom je horizontálne členený na štyri úrovne. Na prízemí je kontinuálna hmota vytvárajúca uličnú líniu prevažne s náplňou drobných prevádzok obchodov a služieb zabezpečujúcich kvalitnú vybavenosť okolia. Strednú časť tvorí hmota podnože s ôsmimi štvorpodlažnými blokmi s fasádou z lícových tehál. V tejto časti tvorili funkčnú náplň pôvodne nebytové priestory – kancelárie, ktoré sú predmetom zmeny funkčného využitia. Tam, kde to bolo svetlotechnicky možné, obsahovala táto časť v objektoch východo-západnej orientácie aj menšie byty s výhľadom do bohatej vnútroblokovej zelene. Na úrovni 2. NP smerom do vnútrobloku a medzi objektmi, sú predzáhradky prístupné z príľahlých jednotiek. V úrovni 6. nadzemného podlažia objektov, orientovaných do ulíc Tomášikovej a Jašíkovej, je

Vnútroblok polyfunkčného bytového domu je navrhnutý ako verejne prístupná záhrada. Centrálna časť je riešená formou parku na prírodnom teréne so vzrastlou zeleňou, pretkanou sieťou cestičiek. Úroveň záhrady je vyvýšená nad niveletu okolitých ulíc. Účelom vyvýšenia je snaha podporiť intimitu záhrady a vizuálne dostať priestor pod kontrolu užívateľov a obyvateľov objektu.



Z hľadiska objemovo-priestorových parametrov je stavba platne umiestnená. **Predmetom odchýlky od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie je len zmena funkčného využitia v nižšie definovanom rozsahu v prospech bytovej funkcie**, čo je v súlade s potrebou zvyšovať kvalitné a dostupné bývanie v dobre obslužiteľných lokalitách. Pri príprave a realizácii stavby sa uvažuje s rozdelením na dve etapy, ktorých objemové parametre sú zohľadnené v predložených údajoch, pričom každá etapa môže byť predmetom samostatného konania a samostatného záväzného stanoviska. Zmena v prospech navýšenia bytovej funkcie má aj dopravné benefity, nakoľko predstavuje nižšie špičkové dopravné zaťaženie ako administratíva. Navrhovaná úprava funkčného pomeru bývania a občianskej vybavenosti predstavuje riešenie, ktoré zlepšuje urbanistickú hodnotu územia. Prináša vyššiu kvalitu života, podporuje inkluzívne komunitné prostredie, znižuje dopravnú záťaž a zvyšuje ekologickú stabilitu lokality. S ohľadom na tieto skutočnosti je zmena funkčného využitia opodstatnená a prospešná.

URBANISTICKÁ BILANCIA:

a) Funkčná plocha definovaná podľa ÚPN BA

- **Funkčná plocha 201** – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Stabilizované územie
- Urbanistický celok – vnútorné mesto
- Plocha dotknutej funkčnej plochy = **67 561 m²**

Ide o územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

b) Plocha riešeného územia

Plocha územia vo vlastníctve investora/stavebný pozemok - 16 390 m²

Plocha územia pre výpočet bilancií (ukazovateľov priestorového využitia územia) – 16 390 m²

Celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy (súčasná a navrhovaná) - 116 837 m²

c) Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Tabuľka č.1 - hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového usporiadania podľa vydaného rozhodnutia – záväzné stanovisko hl. mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 41507/2022-385280 zo dňa 10.06.2022 a územné rozhodnutie č. SU/423/19573/2025/MER-15 zo dňa 12.05.2025:

Regulatívy platného UPN BA	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	16 390 m ²	
IPP – Index hrubých podlažných plôch	2,8	45 952 m ²
Priemerná podlažnosť	nie je stanovená	
IZP – Index zastavaných plôch	0,526	8 613 m ²
KZ – Koeficient zelene	0,229	3 755 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie bývania vo FP 201	30,00 % *	35 050 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie OV vo FP 201	70,00 %	81 787 m ²

* Pozn.: Podiel bývania a OV je bilancovaný z celkových podlažných plôch nadzemnej časti existujúcej a navrhovanej zástavby vo FP.

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

Návrh odchýlky	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	16 390 m ²		
IPP – Index hrubých podlažných plôch	2,8	45 952 m ²	0 %
Priemerná podlažnosť	nie je stanovená		
IZP – Index zastavaných plôch	0,526	8 613 m ²	0 %
KZ – Koeficient zelene	0,229	3 755 m ²	0 %
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania vo FP 201	44,44 %	51 924 m ²	+48,14 %
Max. podiel podlažných plôch funkcie OV vo FP 201	55,56 %	64 913 m ²	-20,63 %

d) Parametre navrhovaného zámeru, ktoré vyplývajú zo súhlasného záväzného stanoviska a DÚR a Dohody:

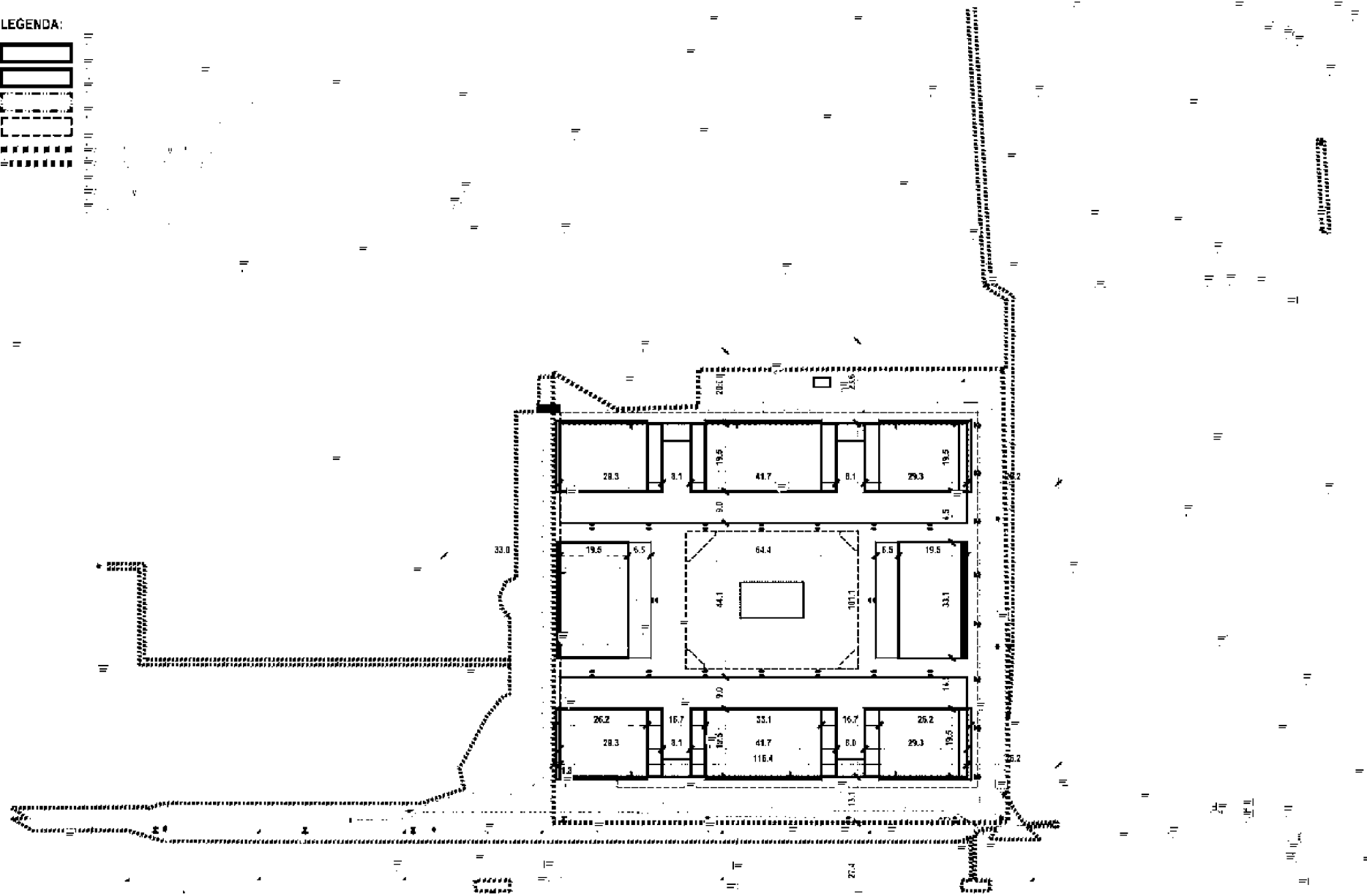
Vyhodnotenie na stavebný pozemok				
	Zámer podľa platného ÚPN / ÚR		Dohoda o odchýlkach od ÚPN	
HPP nadzemná	45.952 m2		45.952 m2	
	z toho		z toho	
	byty	OV	byty	OV
	23.405 m2	22.547 m2	40 279 m2	5 673 m2
	50,93 %	49,07 %	84,93 %	15,07 %

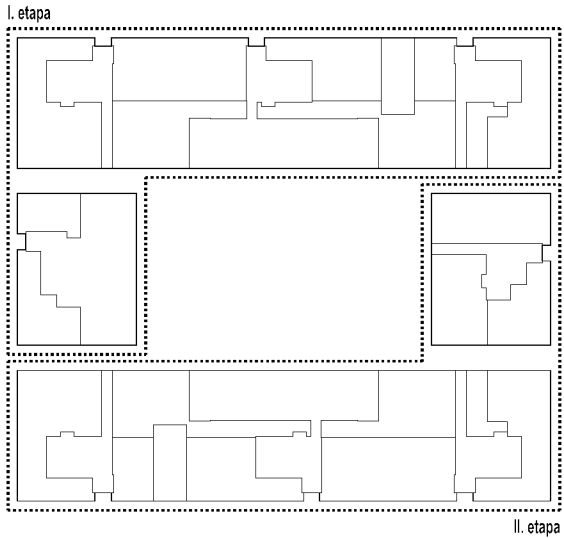
Navrhovaná výmera, o ktorú sa v projekte mení funkčné využitie v prospech bývania oproti maximálne prípustnému podielu bývania je 16.874 m2.

V rámci uvažovanej etapizácie Stavby je navýšovaná podlažná plocha určená pre bývanie rozdelená nasledovne:

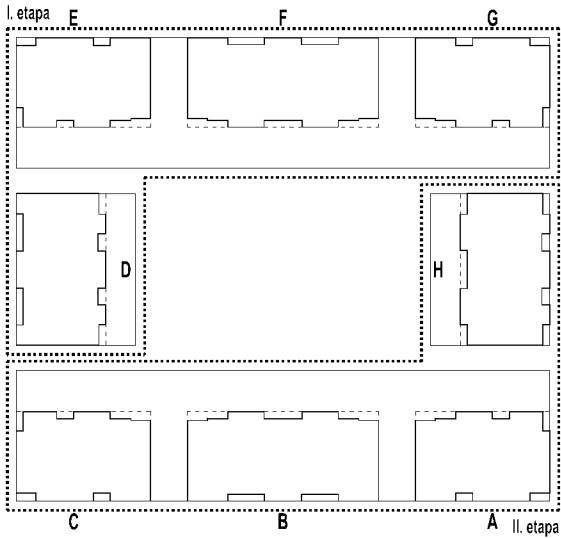
Navýšená podlahová plocha určená pre funkciu bývania 16.874 m2	
Predpokladaná I. Etapa (sekcia D,E,F,G)	Predpokladaná II. Etapa (sekcia A,B,C,H)
9.617 m2	7.257 m2

LEGENDA:

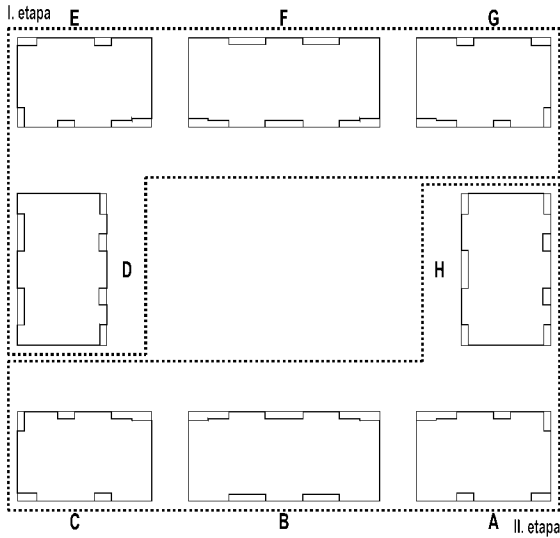




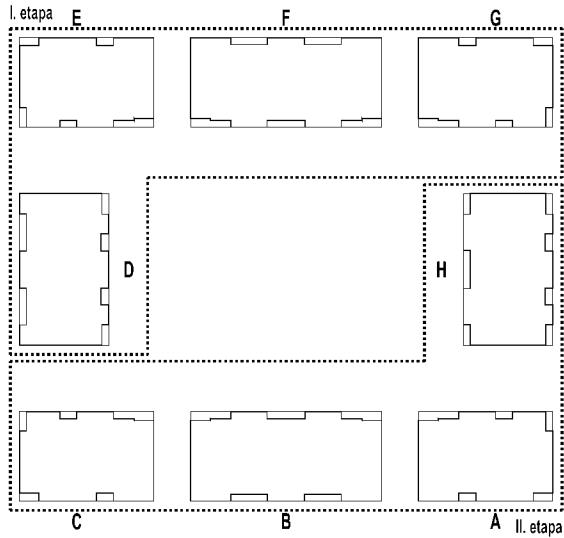
1.NP - HPP *: 8 305 m²
OBCHOD A SLUŽBY 3 815 m²
BÝVANIE 2 632 m²
OSTATNÉ NEBYTOVÉ FUNKCIE 1 858 m²



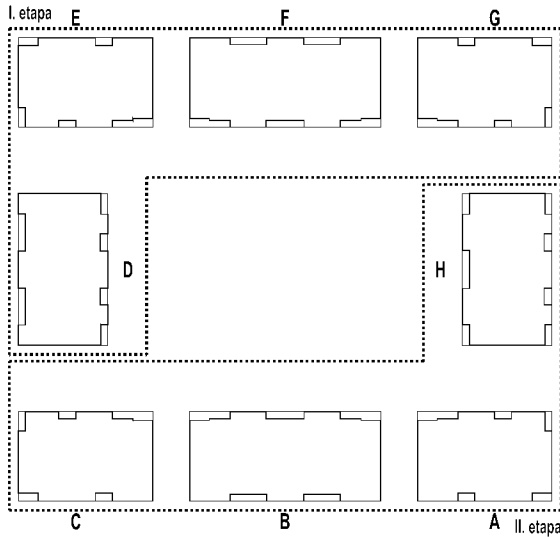
2.NP - HPP: 4 807 m²



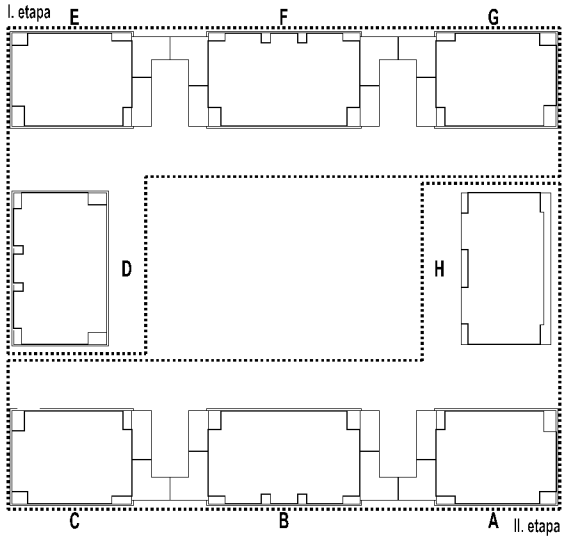
3.NP - HPP: 4 807 m²



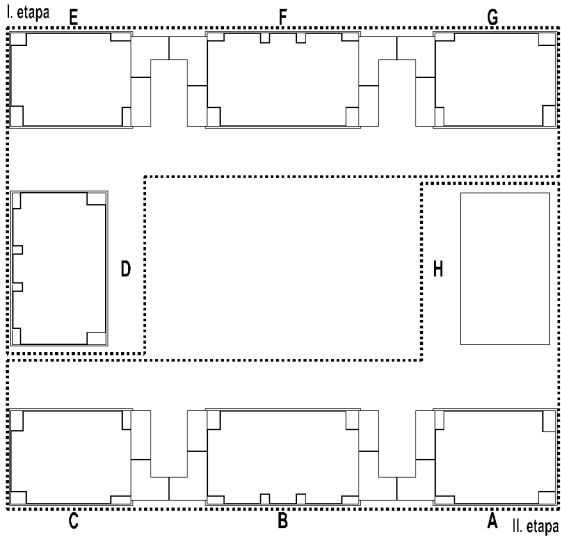
4.NP - HPP: 4 807 m²



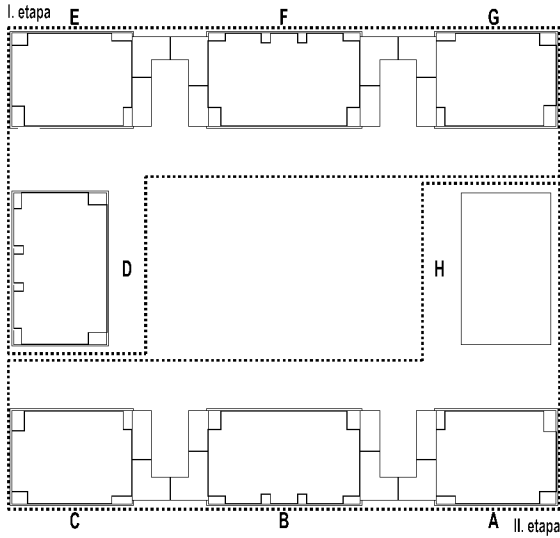
5.NP - HPP: 4 807 m²



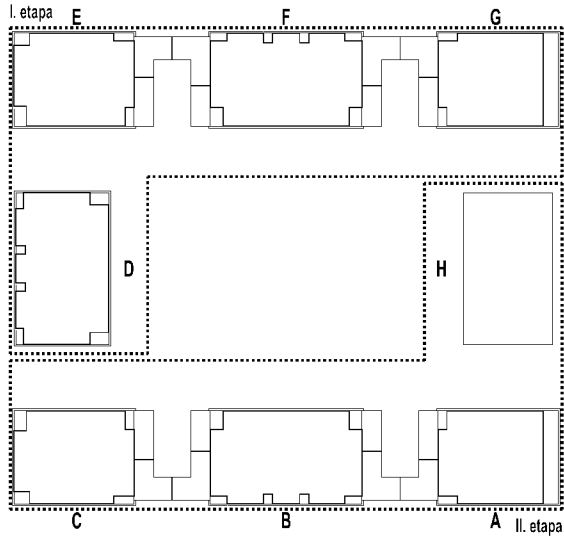
6.NP - HPP: 4 433 m²



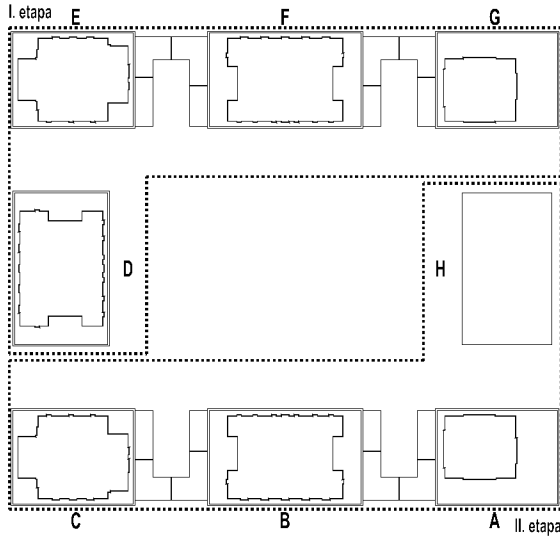
7.NP - HPP: 3 870 m²



8.NP - HPP: 3 870 m²



9.NP - HPP: 3 780 m²

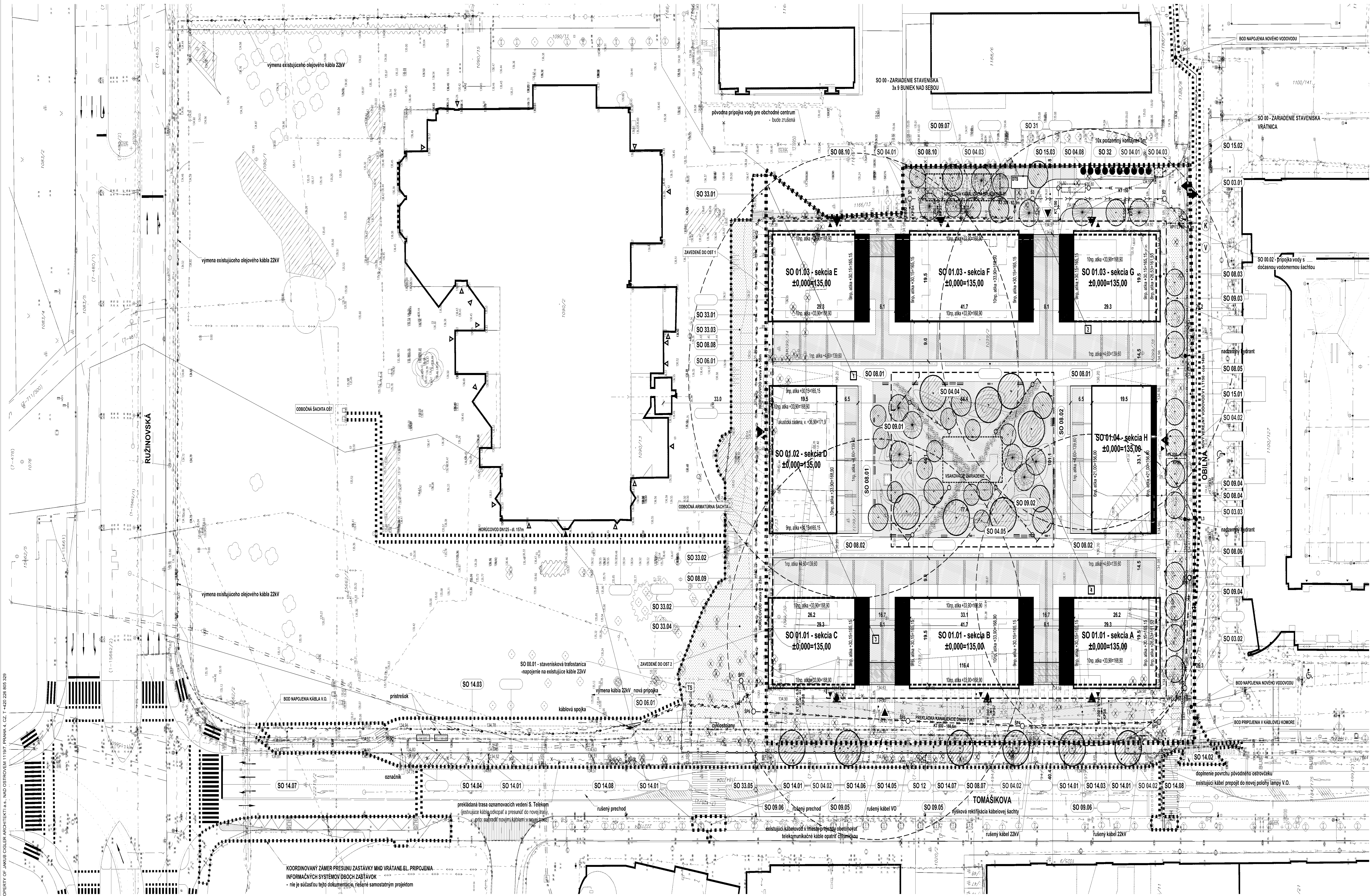


10.NP - HPP: 2 466 m²

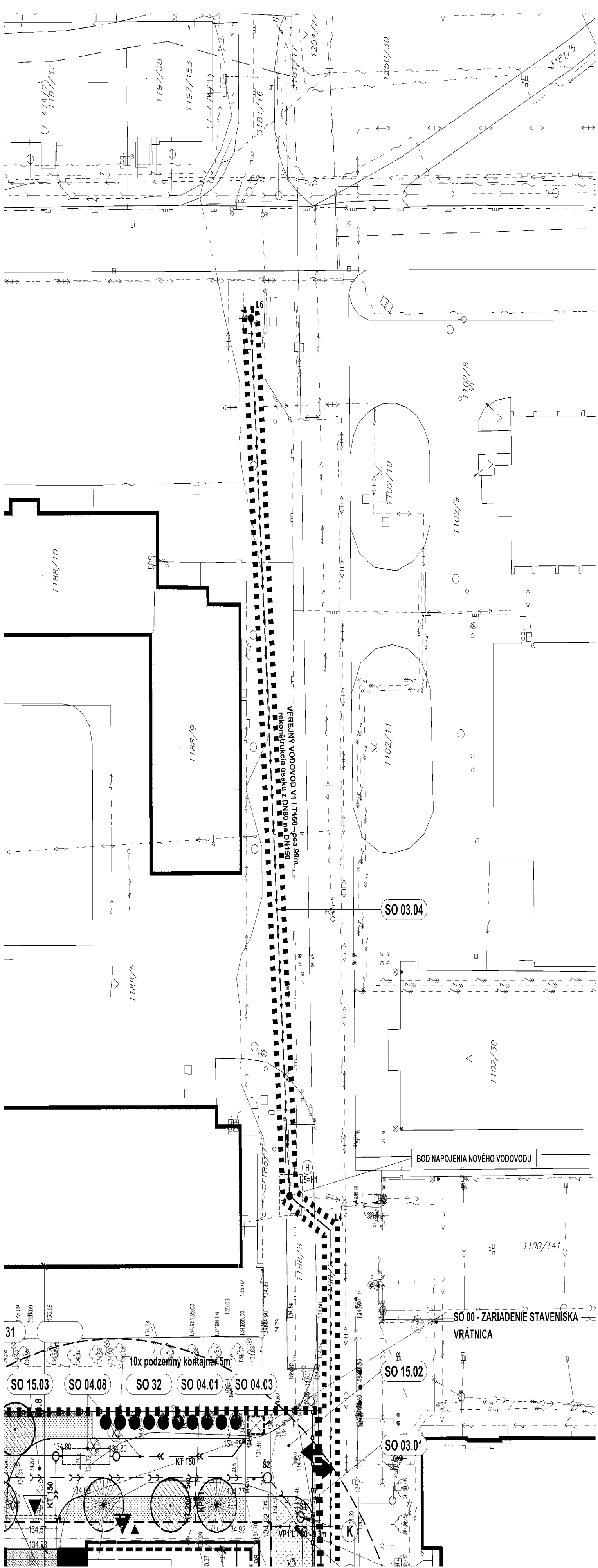
LEGENDA:
OBCHOD A SLUŽBY
BÝVANIE - BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY
ZO SVETLOTECHNICKÝCH DÓVODOV
OSTATNÉ NEBYTOVÉ FUNKCIE

BILANCIA HPP:
OBCHOD A SLUŽBY 3 815 m²
BÝVANIE 40 279 m²
OSTATNÉ NEBYTOVÉ FUNKCIE 1 858 m²
CELKOM 45 952 m²

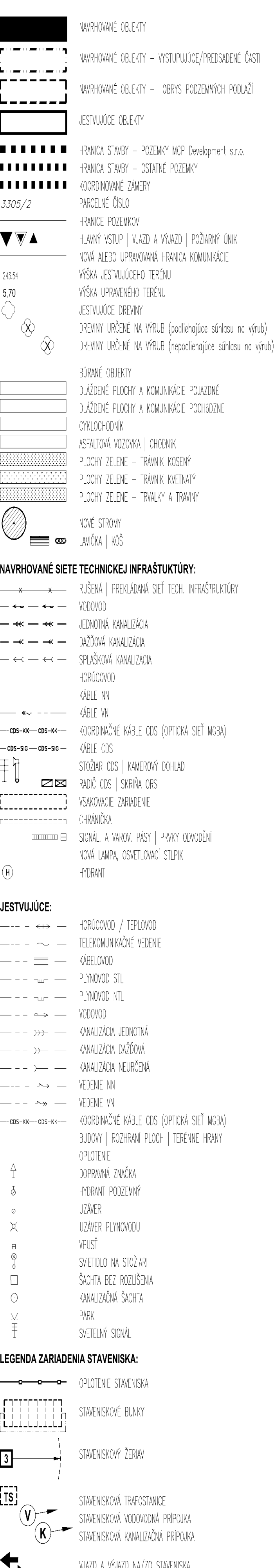
BILANCIA HPP - navýšenie plôch bývania :
I. ETAPA 9 617 m²
II. ETAPA 7 257 m²
CELKOM 16 874 m²



SITUÁCIA - REKONŠTRUKCIA VEREJNEHO VODOVODU:



LEGENDA:



NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA

U. TOMÁŠIKOVA - OBČAS. BRATISLAVA - N. E. RUŽINOV

SLOVENSKÁ REPUBLIKA

INVESTOR	MCP Development, s.r.o. Mlynská 2, 811 02 Bratislava
STATUT ZADÁVATEĽA	Ružinovská
GENERÁLNY PROJEKTANT	JANUŠ OČIER ARCHITEKTI s.r.o. Nad Opatoviem 11197, 147 00 Praha 4, Česká republika
ARCHITEKT	JANUŠ OČIER ARCHITEKTI s.r.o.
STAVBA	NĚMEC POLAK spol. s r.o.
POŽIARNA OCHRANA	PPS-CT spol. s r.o. Susedstvie, s.r.o.
VÝDAVČIENKA VYKONÁVANIE O. ÚČASTNÍK	PPS-CT spol. s r.o. Susedstvie, s.r.o.
ELEKTROMONTÁŽNÁ FIRMA	UNITEK ELEKTRO spol. s r.o.
ZDRAVOTNÉ TECHNICKÉ NÁSTRAJE	PO - Projekt s.r.o.
SPRÁVKOVÉ HADZBY ZDRAVOTNÉ	ABER DUA, s.r.o.
DOPRAVNÉ PRÍSLUŠENSTVO	JANUŠ OČIER ARCHITEKTI s.r.o.
SADOVÉ ÚPRAVY	JANUŠ OČIER ARCHITEKTI s.r.o.
PRÍKLADY:	

VER.Č.	DATA	PRÍKLADY
01	11.2023	Revízia 01

STUPEN	ZMENA ÚZEMNEHO ROZHODNUTIA
DATA	08/2021
ČASŤ	B1 VÝKRESOVÁ ČASŤ - situácia výkresy
NÁZOV OBJEKTU	NCR - Polyfunkčný bytový dom

SO-EMA	
	E F G
	D H
	C B A

±0.00 = 138.00 m.p.v.	
-----------------------	--

NÁZOV VÝKRESU	CELKOVÁ SITUÁCIA STAVBY
ČÍSLO VÝKRESU	002
MĚRKA	1:500
POZNÁMKA	12x A4
VÝKRESOVÁ	
KOORDINOVANÁ	
AUTOREKONSTRUKCIA	

353	UR	0000	B1	002	01
-----	----	------	----	-----	----

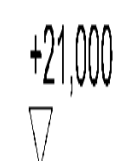
id. TOMÁŠKOVA - OSLINÁ, BRATISLAVA - ml. RÚŽOVÝ SLOVENSKÁ REPUBLIKA

STUPEŇ	ZMENA ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA
DAŤUM	08 / 2021
ČASŤ	B2. VÝKRESOVA ČASŤ - architektonické riešenie
NÁZOV OBJEKTU	SO 01 - Polyfunkčný bytový dom

E	F	G
D		H
C	B	A

A compass rose is located at the bottom right of the page.

NÁZEV (VÝKRESU)	JUŽNÝ POHLED
ČÍSLO (VÝKRESU)	203
MIKRA	1:300
FORMÁT	A4
VYPRACOVANÉ	
KONTROLOVANÉ	
AUTOPROJEKTOVANÉ	



NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA

ul. TOMÁŠKOVA - OBELIA BRATISLAVA - m.č. RUŽINOV SLOVENSKÁ REPUBLIKA

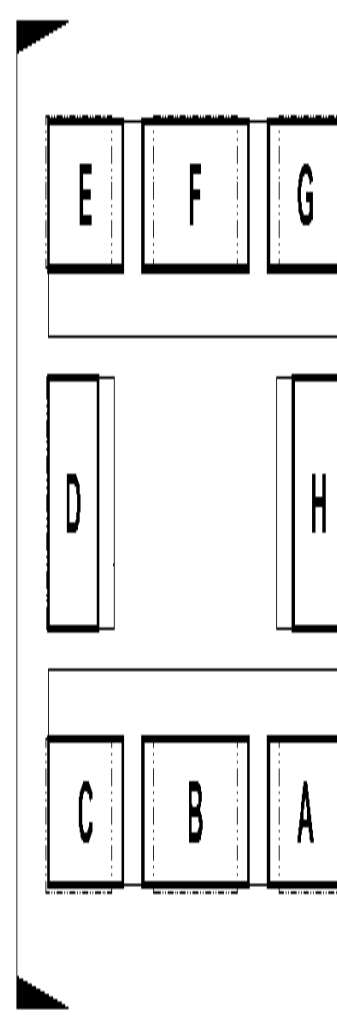
INVESTOR	MCP Development s.r.o. Mostová 2, 811 02 Bratislava
ŠTÁTUT. ZÁSTUPCA	Róbert Michalica
GENERÁLNY PROJEKTANT	JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s. Nad Ostroven 1119/7, 147 00 Praha 4, Česká republika
ARCHITEKT	JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s.
STATIKA	NĚMEC POLÁK, spol. s r.o.
PODPAVNÁ OCENA	
VZDUCHOTECHNICA, VYKUROVANIE, CHLADENIE	KPS-VZT spol. s r.o. Spoločnosť, s.r.o.
ELEKTROINŠTALÁCIE, NAR.	MINET ELEKTRO spol. s r.o.
ZDRAKOTNÉ TECHNIKÉ INŠTALÁCIE	
SPRINKLEROVÉ HASIACE ZARIADENIE	PO - Projekt s.r.o.
DOPRAVNÉ REŠENIE	Abakir DUA, s.r.o.
SADOVÉ ÚPRAVY	JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s.

PEČATKA:

REV.	Č.	DRUM	ROZMĚRY
01	11/2023	Revízia 01	

STUPEŇ	ZMENA ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA
DATUM	08/2021
ČASŤ	B2 - VÝKRESOVÁ ČASŤ - architektonické riešenie
NÁZOV OBJEKTU	S0 01 - Polifunkčný bytový dom

SCHEMA



±0.000 = 135.00 BPV

NÁZOV VÝKRESU	SEVERNÝ POHľad
ČÍSLO VÝKRESU	204
MEZRA	1:300
FORMÁT	A4
VYPRACOVANÉ	
KONTROLOVANÉ	
AUTORIZOVANÉ	

353 UR 0100 B2 204 01

PROJEKT SKUPINA OBJEKT ČASŤ VÝKRES REVIZIA

E

D

C

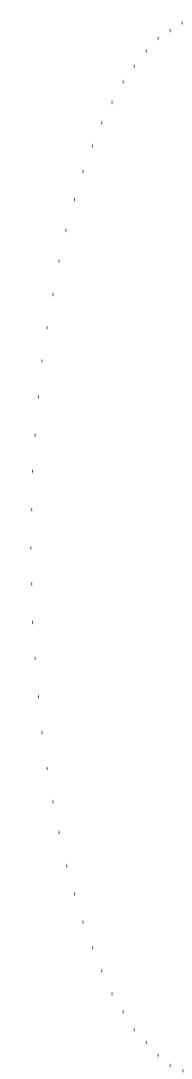


NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA

ul. TOMÁŠKOVA - OBELIA BRATISLAVA - m.č. RUŽINOV SLOVENSKÁ REPUBLIKA

INVESTOR	MCP Development s.r.o. Mostová 2, 811 02 Bratislava
STATUT. ZÁSTUPCA	Róbert Michalica
GENERÁLNY PROJEKTANT	JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s. Nad Ostrovm 1119/7, 147 00 Praha 4, Česká republika
ARCHITEKT	JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s.
STATIKA	NĚMEC POLÁK spol. s r.o.
POŽARNÁ OCHRANA	
VZDUCHOTECHNICA, VYKUROVANIE, CHLADENIE	KPS-VZT spol. s r.o. Spoločnosť, s.r.o.
ELEKTROINŠTALÁCIE, MAF	MINET ELEKTRO spol. s r.o.
ZDRAKOTNÉ TECHNIKOVÉ INŠTALÁCIE	
SPRINKLEROVÉ HASIACE ZARIADENIE	PO - Projekt s.r.o.
DOPRAVNÉ REŠENIE	Abakir DUA s.r.o.
SÚDNE ÚPRAVY	JAKUB CIGLER ARCHITEKTI a.s.

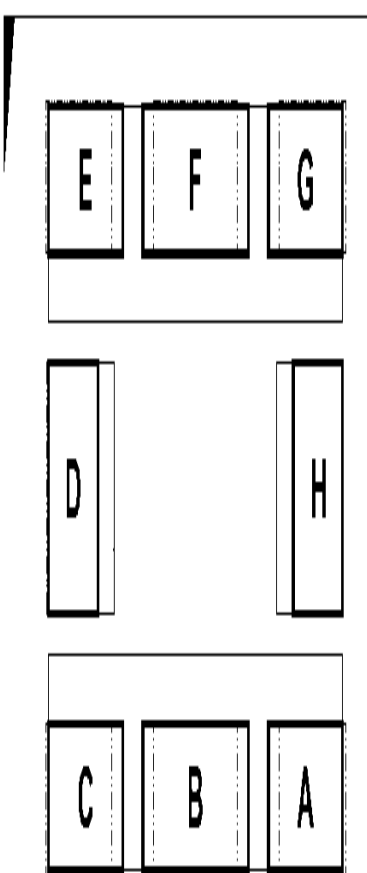
PEČIATKA:



REV.	DATUM	ROZMĚR
01	11/2023	Revízia 01

STUPEŇ	ZMENA ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA
DATUM	08/2021
ČASŤ	B2 - VÝKRESOVÁ ČASŤ - architektonické riešenie
NÁZOV OBJEKTU	S0 01 - Polifunkčný bytový dom

SCHEMA



±0.000 = 135.00 BPV



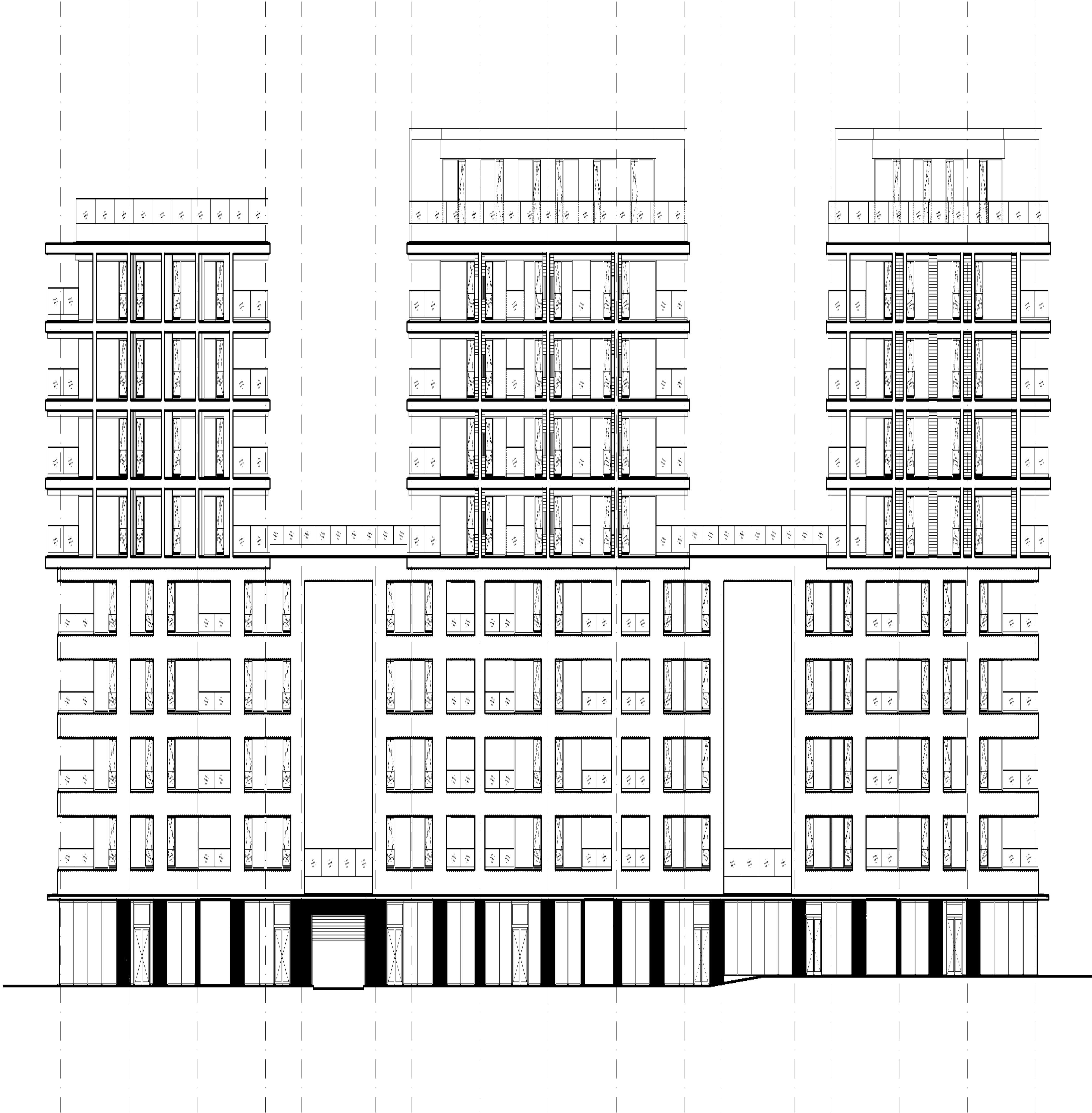
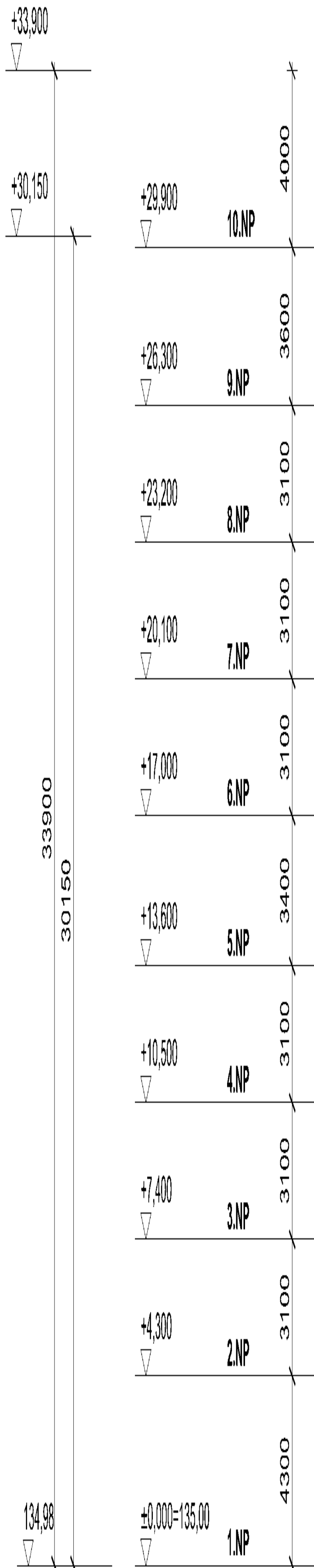
NÁZOV VÝKRESU	VÝCHOVNÝ POHĽAD
ČÍSLO VÝKRESU	202
MEŠKA	1:300
FORMÁT	A4
VYPRACOVANÉ	
KONTROLOVANÉ	
AUTORIZOVANÉ	

353	UR	0100	B2	202	01
PROJEKT	GRUPA	OBJEKT	ČASŤ	VÝKRES	REVÍZIA

G

F

E



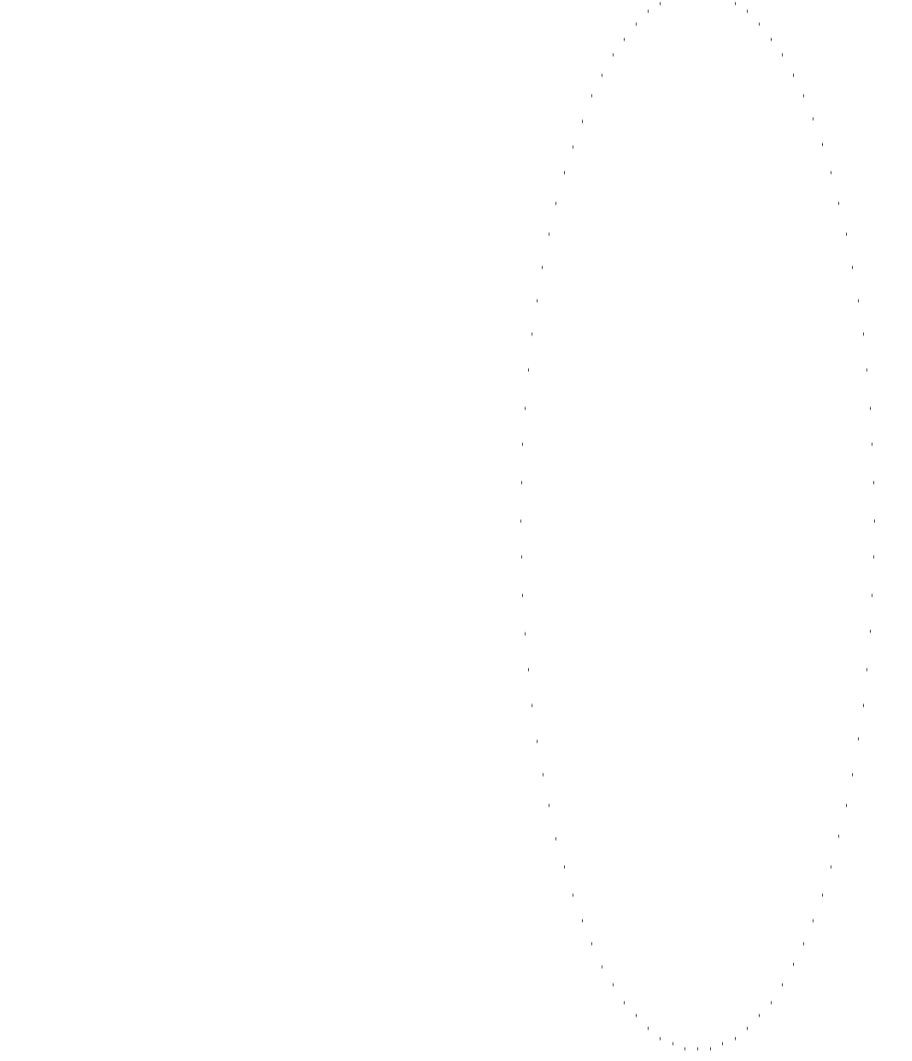
NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA

ul. TOMÁŠKOVA - OBELIA BRATISLAVA - m.č. RUŽINOV

SLOVENSKÁ REPUBLIKA

INVESTOR	MCP Development s.r.o. Mestská 2, 811 02 Bratislava
STATUT. ZÁSTUPCA	Róbert Michalica
GENERÁLNY PROJEKTANT	JAKUB CIGLER ARCHITEKTII a.s. Nad Ostroven 1119/7, 147 00 Praha 4, Česká republika
ARCHITEKT	JAKUB CIGLER ARCHITEKTII a.s.
STATIKA	NĚMEC POLÁK spol. s r.o.
PODÍLNA OCENĚNÍ	
VZDUCHOTECHNICKÁ VYUŠTOVÁNÍ, CHLADIZOVÉ	KPS-VZT spol. s r.o. Společnost, s.r.o.
ELEKTROINSTALACE, MAF	MINET ELEKTRO spol. s r.o.
ZDRAVOTNÍ TECHNICKÉ INSTALACE	
SPRINKLEROVÉ HASIČE ZARÍŽENÍ	PO - Projekt s.r.o.
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	Abel DUA s.r.o.
SADOVÉ ÚPRAVY	JAKUB CIGLER ARCHITEKTII a.s.

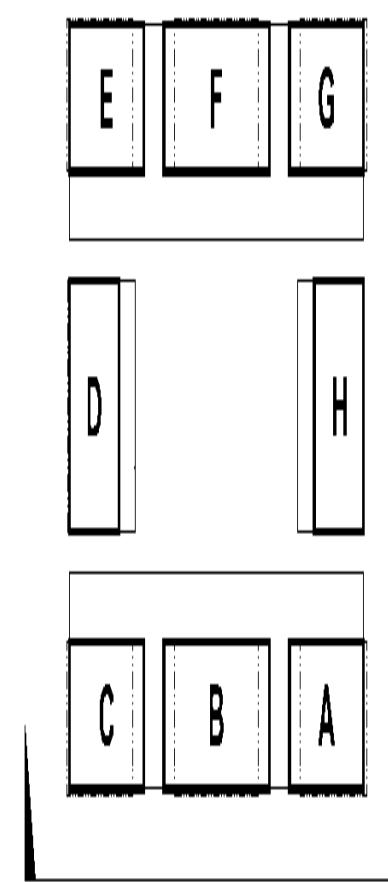
PRŮJEM



REV.	Č.	DRUH	ROZMĚRY
01	11/2023	Revize 01	

STUPEŇ	ZMĚNA ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ
DATUM	08/2021
ČÁST	B2 VÝKRESOVÁ ČÁST - architektonické řešení
NÁZOV OBJEKTU	S0 01 - Polifunkční bytový dům

SCHEMA



±0.000 = 135.00 BPV

NÁZOV VÝKRESU	ZÁPADNÝ POHLED
ČÍSLO VÝKRESU	201
MEŘKA	1 : 300
FORMÁT	A4
VYPRACOVAL	
KONTROLOVAL	
AUTORIZOVAL	

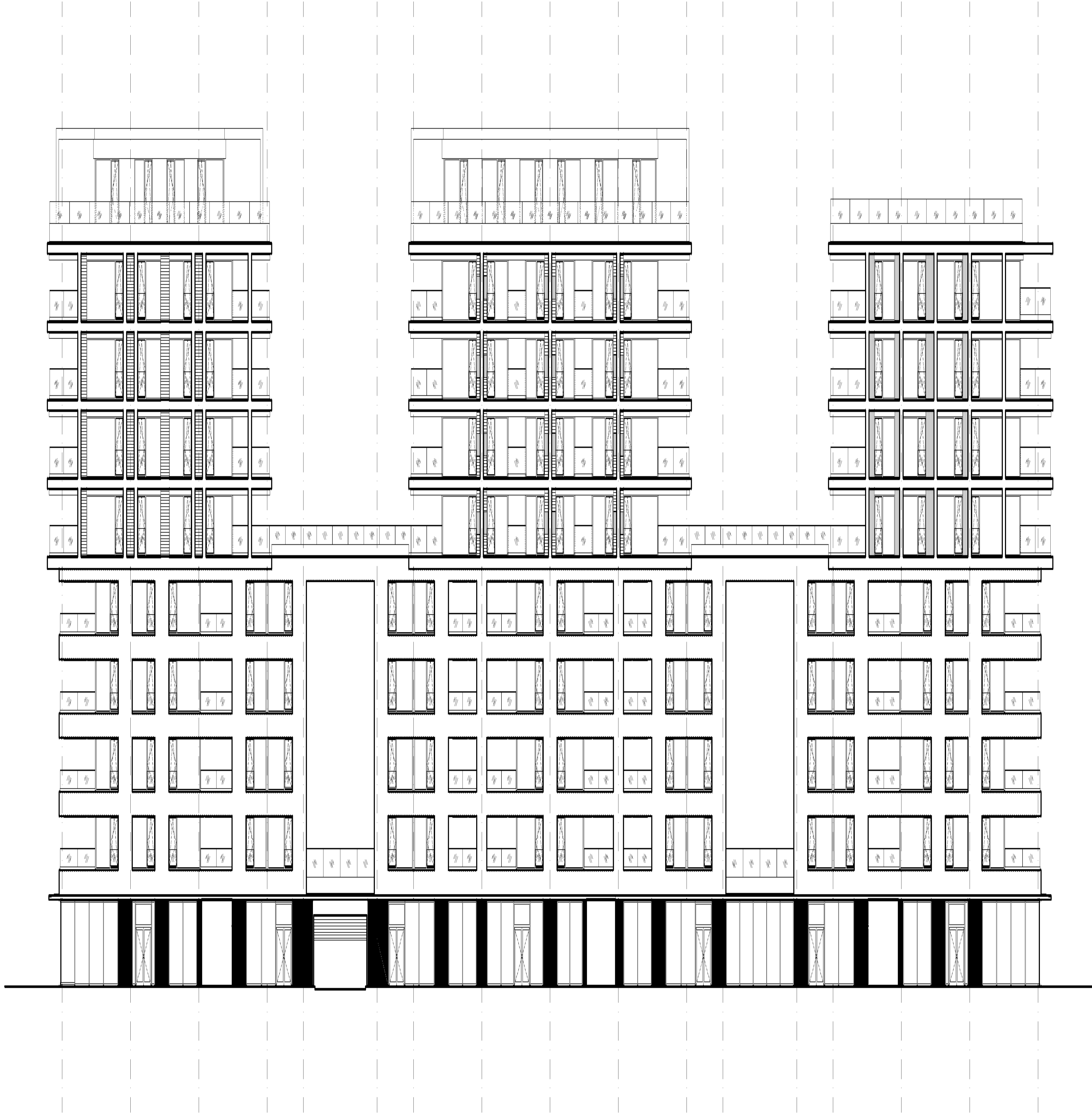
353	UR	0100	B2	201	01
-----	----	------	----	-----	----

PRŮJEM SOUPIS OBJEKT ČÁST VÝKRES ROZMĚRY

C

B

A



Príloha č. 2 Pozemky určené pre realizáciu Projektu

Stavebné pozemky:

register	Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera/m2	LV	vlastník
C	1099/1	zastavaná plocha a nádvorie	4.599	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/2	zastavaná plocha a nádvorie	4.635	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/19	zastavaná plocha a nádvorie	299	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/24	ostatná plocha	241	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/25	ostatná plocha	343	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/26	ostatná plocha	689	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/27	zastavaná plocha a nádvorie	43	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/28	ostatná plocha	219	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/29	ostatná plocha	90	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/30	ostatná plocha	114	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/31	zastavaná plocha a nádvorie	847	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/32	ostatná plocha	211	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/33	ostatná plocha	206	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/34	zastavaná plocha a nádvorie	1.704	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/35	ostatná plocha	107	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/36	ostatná plocha	213	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/37	zastavaná plocha a nádvorie	375	3377	MCP Development, s.r.o.
C	1099/38	ostatná plocha	1.455	3377	MCP Development, s.r.o.

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

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 „Nehnutelnosti“).

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

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

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

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

2. Povinnosti Záložcu

2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

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

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

- (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehnutelnostiam,
 - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
 - (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o investičnej činnosti alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu, vymožiteľnosť alebo samotný výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo 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 Nehnuteľností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnuteľnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní; pokiaľ Záložca túto povinnosť poruší, je Záložný veriteľ oprávnený zabezpečiť vyhotovenie príslušného znaleckého posudku sám, na náklady Záložcu.
- 2.2 Záložca sa zaväzuje, že bezodkladne po výzve Záložného veriteľa nahradí Záložnému veriteľovi akékoľvek a všetky náklady, výdavky a akúkoľvek škodu, ktoré Záložnému veriteľovi vzniknú z dôvodu ochrany akýchkoľvek práv Záložného veriteľa vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, najmä ochrany a zachovania záložného práva podľa tejto Zmluvy.

3. Vznik a trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný alebo elektronický návrh o urýchlenné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi (i) originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu alebo (ii) návrh na vklad vrátane elektronickej doručienky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnuteľnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchlenné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v lehote podľa tohto článku 3.3, pripraví a podá tento návrh Záložný veriteľ, a to na náklady Záložcu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchlenného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, či tento návrh podáva Záložca, alebo Záložný veriteľ.

4. Vyhlásenia a záruky Záložcu

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

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

- (b) Záložca je výlučným vlastníkom Nehnutelností (a všetkých ich častí), Nehnutelnosti sú voľne prevoditeľné pre účely zriadenia a vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy a Záložca nevykonal 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 častí, 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 akejkolvek tretej osobe v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- (h) [Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o investičnej činnosti a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním;]

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

5. Výkon záložného práva

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

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

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

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

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

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

6. Zánik Záložného práva

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

7. Záverečné ustanovenia

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

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

V [●] dňa [●]

V [●] dňa [●]

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

[obchodné meno Záložcu]

[●]

[●]

Príloha č. 8:
Vzorový výpočet indexácie

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 Národnou bankou Slovenska.

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

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

index NBS (2024):

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

$\text{Q4 2022} / \text{Q3 2022} = 3342 / 3451 = 0,9684$

$\text{Q1 2023} / \text{Q4 2022} = 3203 / 3342 = 0,9584$

$\text{Q2 2023} / \text{Q1 2023} = 3146 / 3203 = 0,9822$

$\text{Q3 2023} / \text{Q2 2023} = 3096 / 3146 = 0,9841$

$\text{index NBS (2024)} = 0,9684 * 0,9584 * 0,9822 * 0,9841$

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 investičnej činnosti).

benchmark(2024):

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

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

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

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

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

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

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

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

Z toho:

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

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

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Potom:

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

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

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

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 $2\,000\,000 * 1,510853 = 3\,021\,706$ €.

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

Vzor č.2:

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

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vzor č.3:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

Príloha 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 *“NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“* územný plán mesta Bratislava definuje maximálnu možnú hrubú podlažnú plochu 116 837 m², z ktorých územný plán povoľuje 35 050 m² hrubých podlažných plôch bývania v stanovenom území.

Stavebník v jeho žiadosti žiada navýšenie bytových plôch pre jeho projekt na 51 924 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

HPP_B(B) je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²)

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 vyváženia verejného a súkromného záujmu, **je Koeficient navýšený o 3,5 %, t.j., 152,2485 € pre rok 2026.**

Hodnoty pre výpočet referenčnej hodnoty príspevku pre projekt „*NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom*“ sú nasledovné:

$HPP_B(B)$ je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²) = 51 924 m²

$HPP_B(S)$ je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²) = 35 050 m²

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

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

Výpočet referenčnej hodnoty príspevku pre projekt „*NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom*“ podľa vzorca vyššie je teda nasledovný:

$Kontribúcia = (51\,924 - 35\,050) * 152,2485 = 16\,874 * 152,2485 = 2\,569\,041 \text{ €}$

Prerozdelenie príspevku podľa etáp je

		HPP, ktorá je predmetom zmeny funkcie	Výpočet kontribúcie	Rozdelenie kontribúcie	
1.etapa	Objekty sekcia D,E,F,G	9.617 m2	9617 * 152,2485 = 1 464 174 €	Pri vydaní ZS 10%	146 417 €
				Pri vydaní SP 15 %	219 626 €
				Pri kolaudácii 40 %	585 670 €
				Rok po kolaudácii 35 %	512 461 €
2.etapa	Objekty sekcia A,B,C,H	7.257 m2	7.257 * 152,2485 = 1 104 867 €	Pri vydaní ZS 10%	110 487 €
				Pri vydaní SP 15 %	165 730 €
				Pri kolaudácii 40 %	441 947 €
				Rok po kolaudácii 35 %	386 703 €



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán

Ing. Martin Chren

Starosta

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová 21

827 05 Bratislava



Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS UMSA 60201/2026-
568748**

Vybavuje / Linka
MSc. [REDACTED]

V Bratislave
01.09.2026

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, „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“**

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

Z predložených podkladov vyplýva, že spoločnosť MCP Development, s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 51 821 486, ako žiadateľ a stavebník, požiadala dňa 29.06.2026 Mestskú časť Bratislava-Ružinov o uzatvorenie dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave; žiadosť bola dňa 14.08.2026 doplnená. Predmetom návrhu je umožnenie realizácie investičného zámeru „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to v rozsahu zmeny pomeru prípustného funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Navrhovaná odchýlka spočíva v zmene funkčného využitia priestorov pôvodne určených pre administratívne využitie na bytové jednotky v rozsahu 16 874 m² podlažných plôch, bez navýšenia navrhovaného objemu zástavby a bez zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby.

Riešené územie investičného zámeru sa podľa ÚPN BA nachádza vo funkčnej ploche č. 201, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie. Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA; výmera riešeného územia v dotknutej funkčnej ploche predstavuje 16 390 m². Investičný zámer „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ predstavuje prestavbu a dostavbu dlhodobu nedokončeného a nevyužívaného objektu bývalého obchodného domu na Tomášikovej ulici v ťažiskovej polohe mestskej časti Bratislava-Ružinov. Stavba bola umiestnená ako polyfunkčný zámer, saturujúci funkcie bývania a občianskej vybavenosti, reprezentujúcej priestory určené pre obchod a služby, verejné stravovanie, administratívu a sklady.

TELEFÓN

EMAIL

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

Dňa 10.06.2022 bolo hlavným mestom vydané súhlasné záväzné stanovisko pre stavbu „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ pod č. MAGS OUIČ 41507/2022-385280. Následne bolo pre stavbu vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby stavebným úradom príslušnej mestskej časti Bratislava-Ružinov pod č. SU/423/19573/2025/MER-15 zo dňa 12.05.2025, právoplatné dňa 21.11.2025.

V zmysle ÚPN BA platí pre funkčnú plochu č. 201, že podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Hodnoty ukazovateľov intenzity priestorového využitia podľa dokumentácie pre odchýlku voči ÚPN BA ostávajú pri výmere riešeného územia 16 390 m² bez zmeny: IPP 2,8, teda 45 952 m², IZP 0,526, teda 8 613 m², a KZ 0,229, teda 3 755 m². Návrh sa tak neodchyľuje od stanovených hmotovo-priestorových regulatívov v zmysle ÚPN BA a vydaných rozhodnutí; navrhovaná odchýlka upravuje výlučne pomer funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Celková podlažná plocha navrhovaných a existujúcich objektov v dotknutej funkčnej ploche tvorí 116 837 m², z čoho v zmysle ÚPN BA môže bytová funkcia predstavovať 35 050 m² a občianska vybavenosť 81 787 m². Podľa navrhovaných hodnôt má bytová funkcia predstavovať 51 924 m² a občianska vybavenosť 64 913 m².

Útvar hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy posúdil navrhovanú odchýlku z hľadiska podmienok podľa § 26 ods. 4 zákona o HMBA a vyjadril súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA. Z odborného posúdenia vyplýva, že odchýlka spočíva v úprave pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania o 16 874 m² podlažných plôch. Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia ani od stanovených hmotovo-priestorových regulatívov. Súčasťou zmluvného nastavenia má byť kontribúcia alebo iné verejnoprospešné plnenie, ktorého účelom je zabezpečiť, aby realizácia zámeru spojená so zmenou pomeru funkčného využitia územia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný, vecne súvisiaci a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos pre hlavné mesto, mestskú časť a dotknuté územie.

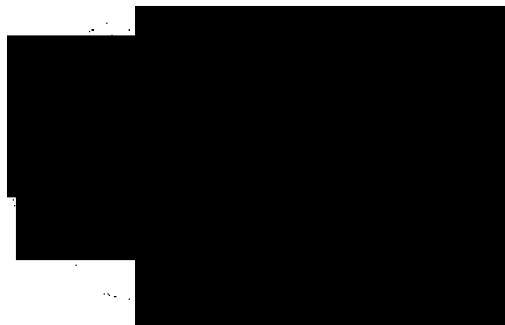
Hlavné mesto Bratislava, mestská časť Bratislava – Ružinov a investor sa dohodli na finančnom plnení investora vo výške 2 569 041 €, ktorá bude rozdelená medzi HMBA a MČ Bratislava – Ružinov v pomere 68:32 v prospech HMBA. Rozdelenie finančného plnenia je teda nasledovné: 1 746 948 € pre HMBA a 822 093 € pre MČ Bratislava – Ružinov. Tieto prostriedky, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany HMBA primárne na úpravu križovatky na Tomášikovej ulici a na dofinancovanie neoprávnených výdavkov projektu modernizácie električkovej trate Ružinovská radiála. O konkrétnom použití podielu mestskej časti rozhodne MČ Bratislava – Ružinov, prednostne v prospech verejnoprospešných investícií v dotknutom území.

Kontribúcia alebo iné verejnoprospešné plnenie 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 územia bola sprevádzaná verejnoprospešným plnením využiteľným pre dotknuté územie.

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,





**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán
Ing. Martin Chren
Starosta
Mierová 21
82105 Bratislava - mestská časť
Ružinov



Váš list

Naše poradové číslo
MAGS UMSA 60201/2026 -
558670

Vybavuje / Linka

MSc.

V Bratislave

24.8.2026

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, „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“

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 (ďalej aj „ÚPN BA“), týkajúcimi sa investičného zámeru „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“, Tomášikova a Obilná ulica, mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov.

Z predložených podkladov vyplýva, že spoločnosť MCP Development, s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 51 821 486, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 129881/B, ako žiadateľ a stavebník, požiadala dňa 29.06.2026 Mestskú časť Bratislava-Ružinov o uzatvorenie dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o HMBA“). Žiadosť bola dňa 14.08.2026 doplnená o úpravu spočívajúcu v navýšení plochy určenej na zmenu funkčného využitia v prospech bývania v priestoroch 1. NP o 1 250 m². Podanie bolo hlavnému mestu doručené prostredníctvom mestskej časti.

Predmetom žiadosti je umožnenie realizácie investičného zámeru „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to v rozsahu úpravy podielu prípustného funkčného využitia v rámci riešeného územia v prospech bývania. Navrhovaná odchýlka spočíva v zmene funkčného využitia priestorov pôvodne určených pre administratívne využitie na bytové jednotky, spolu v rozsahu 16 874 m² podlažných plôch, bez navýšenia navrhovaného objemu zástavby a bez zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby. V rámci prípravy a povoľovacieho procesu sa uvažuje s etapizáciou projektu na dve etapy, pričom navyšovaná podlažná plocha určená pre bývanie je rozdelená na 9 617 m² v predpokladanej I. etape a 7 257 m² v predpokladanej II. etape.

Investor v tejto súvislosti predložil dokumentáciu k žiadosti o odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Predložená dokumentácia obsahuje najmä identifikačné údaje žiadateľa, opis stavebného zámeru a lokality, vymedzenie riešeného územia a dotknutých pozemkov, odôvodnenie žiadosti, opis súladu zámeru s ÚPN BA, základné ukazovatele projektu, urbanistickú bilanciu, porovnanie riešenia podľa

TELEFÓN

EMAIL

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

vydaného záväzného stanoviska a navrhovanej odchýlky, ako aj grafické prílohy dokumentujúce riešené územie, funkčnú plochu a navrhované riešenie.

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 ÚPN BA, pričom sa nesmú odchýliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchýliť od podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného funkčného využitia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem. Odchýlky podľa prvej vety nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %. V prípade podľa prvej vety musia byť pre platnosť dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti splnené nasledovné podmienky:

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

Predmetom pripravovanej dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Ružinov, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre investičný zámer „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ odlišne od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Dohoda bude tvorená dokumentáciou navrhovanej odchýlky spolu s prílohami, ktoré preukazujú hodnoty navrhovanej odchýlky od záväznej časti ÚPN BA, a návrhom zmluvného usporiadania medzi mestskou časťou, hlavným mestom a investorom.

Investičný zámer „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ predstavuje prestavbu a dostavbu dlhodobo nedokončeného a nevyužívaného objektu bývalého obchodného domu na Tomášikovej ulici v ťažiskovej polohe mestskej časti Bratislava-Ružinov. Dňa 10.06.2022 bolo hlavným mestom vydané súhlasné záväzné stanovisko pre stavbu „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ pod č. MAGS OUIČ 41507/2022-385280, v ktorom bola stavba posúdená z hľadiska funkčného využitia územia a intenzity využitia záujmového územia. Následne bolo pre stavbu vydané stavebným úradom príslušnej mestskej časti Ružinov územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/423/19573/2025/MER-15 zo dňa 12.05.2025, právoplatné dňa 21.11.2025.

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 materiálom predkladanému na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Útvár hlavného architekta a Útvár mestských stratégií a analýz 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 investičný zámer „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“, na Tomášikovej a Obilnej ulici, mestská časť Bratislava – Ružinov, k. ú. Ružinov je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa riešené územie investičného zámeru nachádza vo funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím č. **201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie.**

Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA. **Výmera riešeného územia v dotknutej funkčnej ploche je 16 390 m².**

Dňa 10.06.2022 bolo hlavným mestom vydané **súhlasné** záväzné stanovisko pre stavbu „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ pod č. MAGS OUIČ 41507/2022-385280 (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. Na základe ZST a po splnení podmienok bolo ďalej pre investičný zámer vydané stavebným úradom príslušnej miestnej časti Ružinov územné rozhodnutie (ďalej aj „ÚR“) č. SU/423/19573/2025/MER-15 zo dňa 12.05.2025, právoplatné dňa 21.11.2025. Stavba bola umiestnená ako polyfunkčný zámer, saturujúci funkcie bývania a občianskej vybavenosti, reprezentujúcej priestory určené pre obchod a služby, verejné stravovanie, administratívu a sklady. **Navrhovaná odchýlka od ÚPN BA oproti vydanému ZST a ÚR spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území, konkrétne v zmene funkčného využitia priestorov pôvodne určených pre administratívne využitie na bytové jednotky.**

V predloženej žiadosti a *Dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA* sa uvádza:

„V nadväznosti na podrobnejšiu analýzu efektívnejšieho využitia stavebného pozemku, s cieľom zosúladiť jeho funkčné využitie s charakterom a potrebami širšieho územia, investor má záujem upraviť pôvodný zámer výstavby tak, aby bola zdôraznená funkcia bývania, čomu zodpovedá navrhovaný navýšený podiel bytovej funkcie uvedený v tabuľke nižšie, s porovnaním so súčasnými bilanciami územia a reguláciou podľa aktuálne platného ÚPN. Uvažovaná odchýlka od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka výlučne navýšenia prípustného podielu bývania v dotknutej funkčnej ploche 201; neuvažuje sa zároveň s navýšením navrhovaného objemu zástavby.“

„Predmetom dokumentácie je zmena funkčného využitia nebytových priestorov v nadzemných podlaži zámeru NCR – Polyfunkčný bytový dom na byty a nebytové priestory zo svetlotechnických dôvodov. Dochádza tak k navýšeniu podielu bývania v záujmovom území bez vplyvu na ostatné priestorové koeficienty – zastavanosť a podlažná plocha ostávajú bez zmeny.“

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

Intenzita využitia riešeného územia	Navrhované hodnoty		Úpravy vyjadrené v %*
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 201, stabilizované územie	16 390 m ²		
IPP – index podlažných plôch	2,8	45 952 m ²	+0 %
IZP – index zastavaných plôch	0,526	8 613 m ²	+0 %
KZ – koeficient zelene	0,229	3 755 m ²	+0 %

*z hľadiska intenzity využitia územia

Návrh sa neodchyľuje od stanovených hmotovo-priestorových regulatívov v zmysle ÚPN BA a vydaných rozhodnutí.

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

Celková podlažná plocha navrhovaných a existujúcich objektov v dotknutej funkčnej ploche (FP) tvorí 116 837 m², z čoho:

Podlažné plochy funkcií vo FP	určené ÚPN	navrhované hodnoty	odchýlka
bytová funkcia	35 050 m ² (30 %)	51 924 m ² **	+16 874 m ²
občianska vybavenosť	81 787 m ² (70 %)	64 913 m ² **	-16 874 m ²

**vrátane existujúcich objektov

Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA, ktorá spočíva v úprave pomeru funkčného využitia v riešenom území. Z hľadiska funkčného využitia územia sa pre investičný zámer „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ mení pomer funkcií v prospech bývania o 16 874 m². Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia.

B. Stanovisko Útvoru 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 výlučne v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania, konkrétne v zmene funkčného využitia priestorov pôvodne určených pre administratívne využitie na bytové jednotky v rozsahu 16 874 m² podlažných plôch, pri zachovaní všetkých hmotovo-priestorových regulatívov v zmysle ÚPN BA a vydaných rozhodnutí.

Z pohľadu Útvoru mestských stratégií a analýz je podstatné, že zámer „NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom“ predstavuje transformáciu dlhodobu nedokončeného a nevyužívaného objektu v ťažiskovej polohe Ružinova, v území s vybudovanou dopravnou a technickou infraštruktúrou, dobrou obsluhou verejnou osobnou dopravou a s existujúcou občianskou vybavenosťou. Navrhovaná zmena pomeru funkcií v prospech bývania reaguje na pretrvávajúci nedostatok dostupného bývania v hlavnom meste a umožňuje efektívnejšie využitie už umiestnenej stavby bez navýšenia objemu zástavby a bez nárokov na záber nového územia. Posilnenie rezidenčnej funkcie môže prispieť k celodennému oživeniu lokality a k vytvoreniu

živšieho mestského prostredia, ak bude zachovaná primeraná úroveň občianskej vybavenosti v parteri, kvalita verejných priestorov a dopravná obslužnosť územia.

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. Tento prínos má byť formulovaný konkrétne, kontrolovateľne a v priamej vecnej väzbe na dopady investičného zámeru.

Podľa predložených podkladov sa navrhovaná odchýlka prejavuje v zmene funkčného pomeru v prospech bývania v rozsahu 16 874 m² podlažných plôch. Pre výpočet verejnoprospešného plnenia je preto potrebné vychádzať z aktuálneho výpočtu príspevku a z finálneho zmluvného nastavenia medzi investorom, mestskou časťou a hlavným mestom. Hlavné mesto Bratislava, mestská časť Bratislava – Ružinov a investor sa dohodli na finančnom plnení investora vo výške 2 569 041,19 €, ktorá bude rozdelená medzi HMBA a MČ Bratislava – Ružinov v pomere 68:32 v prospech HMBA. Rozdelenie finančného plnenia je teda nasledovné: 1 746 948,01 € pre HMBA a 822 093,18 € pre MČ Bratislava – Ružinov. Tieto prostriedky, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany HMBA primárne na úpravu križovatky na Tomášikovej ulici a na dofinancovanie neoprávnených výdavkov projektu modernizácie električkovej trate Ružinovská radiála. O konkrétnom použití podielu mestskej časti rozhodne MČ Bratislava – Ružinov, prednostne na verejnoprospešné investície v dotknutom území.

Kontribúcia alebo iné verejnoprospešné plnenie 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 územia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný, vecne súvisiaci a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos.

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

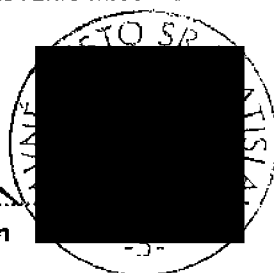
Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody** pre investičný zámer „**NOVÉ CENTRUM RUŽINOVA – Polyfunkčný bytový dom**“, **Tomášikova a Obilná ulica, mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov** 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 ÚPN BA, ktorý bude súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

S pozdravom


Ing. arch. Juraj Šujan
Hlavný architekt




Mgr. Ján Mazúr, PhD.
Hlavný mestský stratég