Zmluva o investičnej činnosti č. 2485260059

vo vzťahu k projektu *„Polyfunkčný dom – Hrachová“*, 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

ARNAD, spol. s r.o.

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

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
IBAN: [redacted]
Vlastník účtu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
VS: [redacted]
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Ružinov

Sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
IBAN: [redacted]
Vlastník účtu: MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV
VS: [redacted]
V zastúpení: Ing. Martin Chren, starosta
(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) ARNAD, spol. s r.o.

Sídlo: Dvojkrížna 11736/47, 821 06 Bratislava
Zápis v ORSR: Mestský súd Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 8737/B
IČO: 31 392 831
DIČ: 2020354490
IČ DPH: SK2020354490
IBAN: [redacted]
Vlastník účtu: Ing. Peter Balko
Zápis v RPVS: 53355
V zastúpení: Ing. Peter Balko, konateľ
(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto, Mestská časť a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo 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 23.02.2026 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 odplatou 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 v súlade s koncepčnými a strategickými dokumentmi mesta (najmä rozvoj mestského bytového fondu).

(I) Mesto vyhlasuje, že Kontribúcia bude použitá na podporu a rozvoj bytového fondu Hlavného mesta Bratislavy a na podporu a rozvoj systému nájomného bývania.

(J) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska/Záväzných stanovísk pre Bytový dom/Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu,

že Bytový dom/Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava).

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

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

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

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

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

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

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

„**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**" má význam uvedený v odseku 3.5. – ***neaplikuje sa***

„**Finančné plnenie**" znamená finančné plnenie, ktorá má byť Developerom poskytnuté podľa tejto Zmluvy ako súčasť Kontribúcie. – ***neaplikuje sa***

„**Hodnota plnenia**" má význam uvedený v odseku 3.5.

„**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 (i) Finančného plnenia – ***neaplikuje sa***, (ii) Nájomných bytov a (iii) Nefinančného plnenia – ***neaplikuje sa***. Rozdelenie Kontribúcie medzi Mesto a Mestskú časť sa riadi odsekom 3.3 tejto Zmluvy.

„**Konečná splatnosť Kontribúcie**" znamená deň, ktorý nastane uplynutím X rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. – ***neaplikuje sa***

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

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

„**Nefinančné plnenie**" znamená nefinančné plnenie, ktoré má byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie. Nefinančné plnenie je bližšie vymedzené v Prílohe č. 4 (*Nefinančné plnenie*). – ***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 a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie Mestu.

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

„**Odchýlka**" znamená odchýlku od podmienok záväznej časti Územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**ÚPN BA**") podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, dohodnutú Zmluvnými stranami v tejto Zmluve, a to v území funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkčného využitia 201, ktorá spočíva v nasledovných zmenách regulatívov:

V oblasti podielu prípustného funkčného využitia:

a) zmena pomeru funkcií: navýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania o 4258,9 m^2 oproti maximálnej možnosti umiestnenia funkcie bývania podľa ÚPN BA (z 1909,4 m^2 na 6168,3 m^2); podiel podlažných plôch funkcie občianskej vybavenosti sa

zodpovedajúco znižuje; pri zachovaní:

základného funkčného využitia územia 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 definícií sú záväzné a nezávislé od prípadných zmien Projektu.

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

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

„**Prvé finančné plnenie**" má význam uvedený v odseku 3.5. – ***neaplikuje sa***

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

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

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

„**Referenčná hodnota Kontribúcie**" má význam uvedený v odseku 3.5.

„**Referenčná hodnota Nájomných bytov**" má význam uvedený v odseku 3.5.

„**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**" má význam uvedený v odseku 3.5. – ***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 povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy.

„**Štvrté finančné plnenie**" má význam uvedený v odseku 3.5. – ***neaplikuje sa***

„**Tretie finančné plnenie**" má význam uvedený v odseku 3.5. – ***neaplikuje sa***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväzné stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania vydané Mestom na základe žiadosti Developera v zmysle: zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Zákona hlavnom meste, Platných pokynov Hlavného mesta SR Bratislavy pre vydávanie záväzných stanovísk, pričom vydané Záväzné stanovisko napĺňa parametre Odchýlky podľa tejto Zmluvy a je v súlade so Žiadosťou o Záväzné stanovisko a v súlade s právnymi predpismi.

„**Zmena kontroly**“ znamená akúkoľvek 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.

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

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

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

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

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

(c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,

(d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta a Mestskej časti

2.1 Mesto a Mestská časť týmto vyhlasujú, že vo vzťahu k Projektu budú postupovať v súlade s touto Zmluvou.

2.2 Mestská časť vyhlasuje, že návrh tejto Zmluvy bol zverejnený a pripomienky k návrhu tejto Zmluvy vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. a) Zákona o hlavnom meste.

2.3 Mesto a Mestská časť vyhlasujú, že Bytový dom/Projekt spĺňa parametre odchýlky od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle podmienok uvedených v ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.

2.4 Mesto vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelilo svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste.

2.5 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 3.5 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 3.3 tejto Zmluvy, pokiaľ ďalej v tejto Zmluve nie je uvedené inak, bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a to aj v záujme Mestskej časti. – ***neaplikuje sa***

2.8 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Nájomnými bytmi podľa Článku 5 (*Nájomné byty*) a s rozdelením Kontribúcie podľa odseku 3.3 tejto Zmluvy, pokiaľ ďalej v tejto Zmluve nie je uvedené inak, bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a to aj v záujme Mestskej časti.

2.9 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Nefinančným plnením podľa Článku 6 (*Nefinančné plnenie*) a s rozdelením Kontribúcie podľa odseku 3.3 tejto Zmluvy, pokiaľ ďalej v tejto Zmluve nie je uvedené inak, bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a to aj v záujme Mestskej časti. – ***neaplikuje sa***

3. Kontribúcia

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestu a/alebo 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/alebo Mestskej časti poskytnutá v nasledovných formách:

(a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*); - ***neaplikuje sa***

(b) Nájomné byty za podmienok podľa článku 5 (*Nájomné byty*); a

(c) Nefinančné plnenie za podmienok podľa článku 6 (*Nefinančné plnenie*). – ***neaplikuje sa***

3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia patrí celá Mestu.

3.4 Odsek 3.3 Zmluvy, podľa ktorého patrí celá Kontribúcia Mestu, sa uplatňuje na všetky peňažné plnenia Developera podľa tejto Zmluvy, vrátane:

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

(b) plnení podľa odseku 13.4 Zmluvy;

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

3.5 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 648 411 EUR bez DPH, (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:

(a) Finančného plnenia vo výške 0,00 EUR bez DPH pozostávajúceho z:

(i) prvej časti vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),

(ii) druhej časti vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),

(iii) tretej časti vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a

(iv) štvrtej časti vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“); -

neaplikuje sa

(b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 648 411 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**"); a

(c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**"). – ***neaplikuje sa***

(Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie, Štvrté finančné plnenie, ďalej každé samostatne aj ako „**Hodnota plnenia**"). Pre vylúčenie pochybností platí, že vždy pri aplikácii termínov Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie, Štvrté finančné plnenie sa interpretujú ako Hodnota plnenia.

3.6 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

(a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.

(b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.

(c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č.8 (*Vzorový výpočet indexácie*).

(d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje nielen Finančné plnenie ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie, Referenčnej hodnoty Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia).

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Ak bolo pre Projekt vydané Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy, povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu podľa tejto Zmluvy zostáva zachovaná v celom rozsahu, ak 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.

3.10 Neskoršia zmena alebo doplnok územnoplánovacej dokumentácie, zmena právnych predpisov, zmena metodického výkladu, zmena povoľovacieho režimu alebo skutočnosť, že rovnaké alebo obdobné parametre Projektu by po vydaní Záväzného stanoviska bolo možné posudzovať aj podľa iného právneho alebo územnoplánovacieho podkladu, nemá vplyv na vzniknutú povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu, ak Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt v medziach Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku.

3.11 Týmto ustanovením nie je dotknuté právo Developera nevyužiť Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku a nerealizovať Projekt v parametroch Odchýlky. Ak však Developer

Projekt v parametroch Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku realizuje alebo začne realizovať, nemôže sa dovolávať zániku, neexistencie vzniku, zníženia alebo odkladu povinnosti poskytnúť Kontribúciu z dôvodu neskoršej zmeny právneho alebo územnoplánovacieho rámca.

3.12 Doložka o dani z pridanej hodnoty (DPH). Zmluvné strany sa dohodli, že všetky peňažné a nepeňažné plnenia tvoriace Kontribúciu podľa tejto Zmluvy sú stanovené ako hodnoty bez DPH. V prípade, ak na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo na základe rozhodnutia či stanoviska príslušného orgánu (najmä správcu dane) vyplynie, že akákoľvek časť Kontribúcie podlieha DPH, Developer sa zaväzuje túto daň uhradiť nad rámec dohodnutej Referenčnej hodnoty Kontribúcie, a to vo výške a spôsobom stanoveným príslušnými právnymi predpismi. Mestu alebo Mestskej časti v takom prípade vzniká povinnosť vystaviť Developerovi riadnu faktúru v súlade s príslušným právnym predpisom riadny daňový doklad.

3.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Odchýlka podľa tejto Zmluvy sa vzťahuje výlučne na Žiadosti o Záväzné stanovisko najneskôr do 4 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „**Lehota na podanie Žiadosti**"). Ak Developer nepodá Žiadosť o Záväzné stanovisko v Lehote na podanie Žiadosti, táto Zmluva sa stáva pre Developera neúčinnou, t. j. Developer nemôže uplatniť Odchýlku a Mesto nemá povinnosť poskytnúť súčinnosť v súvislosti s Odchýlkou. Tým nie je dotknutá povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu za tú časť Projektu, pre ktorú už bolo Záväzné stanovisko vydané. Lehotu na podanie Žiadosti je možné predĺžiť iba písomným dodatkom k tejto Zmluve.

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

3.15 Developer nie je oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávkam Mesta alebo Mestskej časti podľa tejto Zmluvy žiadnu svoju pohľadávku, nárok na náhradu škody, nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok z vadného plnenia, nárok zo zmeny pomerov ani akýkoľvek iný nárok, pokiaľ s tým Mesto a Mestská časť vopred písomne nesúhlasia. Developer nie je oprávnený zadržať, odložiť alebo podmieniť úhradu Kontribúcie ani jej časti z dôvodu existencie sporu so Zmluvnými stranami alebo s ktoroukoľvek z nich.

4. Finančné plnenie – *neaplikuje sa*

5. Nájomné byty

5.1 Najneskôr do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie je Developer povinný predložiť Mestu návrh zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto (ďalej len „**Zmluva o prevode Nájomných bytov**"), pričom Developer je povinný zabezpečiť, aby ku dňu predloženia návrhu Zmluvy o prevode Nájomných bytov boli splnené nasledovné podmienky:

(a) Nájomné byty spĺňajú podmienky podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);

(b) celková podlahová plocha Nájomných bytov musí byť minimálne v rozsahu 144,80 m2;

(c) na Nájomných bytoch nemôžu viaznuť žiadne Ťarchy;

(d) návrh Zmluvy o prevode Nájomných bytov musí byť pripravený v znení v podstatných ohľadoch zhodnom so znením vzoru zmluvy priloženom ako Príloha č. 5 (*Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov*) (ďalej len „**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**"), vrátane potrebných úprav vykonaných v nadväznosti na:

I. zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Nájomných bytov podľa skutočného stavu po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo

vzťahu k podlahovej ploche každej položky Nájomných bytov, rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu a jej projektovanou podlahovou plochou na základe projektovej dokumentácie nepresiahne 5 %;

II. zmeny odsúhlasené medzi Developerom a Mestom;

III. zmeny Nájomných bytov, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Nájomné byty a (ii) na celkovú podlahovú plochu Nájomných bytov (pri zohľadnení vyššie uvedenej odchýlky 5 %), avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Nájomných bytov budú v súlade s podmienkami podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);

IV. zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Nájomných bytov (najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Nájomných bytov pre účely zápisu v katastri nehnuteľností);

V. zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;

VI. zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;

VII. doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;

VIII. zmeny identifikačných údajov Developera a Mesta;

IX. zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Zmluvy o prevode Nájomných bytov nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Zmluvy o prevode Nájomných bytov;

X. zmeny mien a počtu signatárov zmluvných strán Zmluvy o prevode Nájomných bytov (t. j. Developera a Mesta), avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené konať v mene zmluvnej strany Zmluvy o prevode Nájomných bytov (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Zmluvy o prevode Nájomných bytov úradne overené plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej zmluvnej strany Zmluvy o prevode Nájomných bytov.

(e) Zmluva o prevode Nájomných bytov bude pripravená v 6 rovnopisoch s osvedčenými podpismi oprávnených zástupcov Developera, spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom v 2 riadne podpísaných rovnopisoch.

5.2 Mesto je povinné uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov v nadväznosti na výzvu Developera podľa odseku 5.1. Mesto podpíše Zmluvu o prevode Nájomných bytov a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 kalendárnych dní po doručení výzvy podľa odseku 5.1 Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností zmluvnými stranami Zmluvy o prevode Nájomných bytov sú Developer a Mesto; oprávneným zo Zmluvy o prevode Nájomných bytov je výlučne Mesto.

5.3 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s odsekom 5.1 Zmluvy, je Mesto oprávnené zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov. Zmluvné strany Zmluvy o prevode Nájomných bytov sa v súvislosti s postupom podľa predchádzajúcej vety ďalej dohodli:

(a) Mesto je oprávnené špecifikovať Nájomné byty v súlade s oznámením Developera podľa odseku 7.10. Zmluvy. Ak Developer nezaslal Mestu oznámenie podľa odseku 7.10 Zmluvy alebo ak špecifikácia Developera v tomto oznámení nebola v súlade so Zmluvou, Mesto je oprávnené postupovať podľa odseku 5.8.

(b) Ustanovenia odsekov 5.1 písm. a) až písm. e) Zmluvy sa uplatnia primerane na Mesto ako na vyzývajúcu Zmluvnú stranu.

(c) Developer je povinný (za predpokladu, že Mesto ho vyzvalo na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do 30 dní po doručení výzvy Mesta podľa tohto odseku.

5.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia odsekov 5.1 až 5.3 Zmluvy sa považujú za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 5.2 Zmluvy ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu – 10 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

5.5 V súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom sa zmluvné strany Zmluvy o prevode Nájomných bytov dohodli:

(a) Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom a túto skutočnosť preukázať Mestu do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia 3 rovnopisov Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.

(b) Poplatok za urýchlený vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Zmluvy o prevode Nájomných bytov (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.

(c) Mesto vynaloží maximálne úsilie, aby v prípade, ak bude musieť byť Zmluva o prevode Nájomných bytov schválená zastupiteľstvom Mesta, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany zastupiteľstva Mesta. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov zo strany zastupiteľstva Mesta, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Zmluvy o prevode Nájomných bytov zastupiteľstvom Mesta nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

(d) Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti Povolenia na užívanie, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Nájomných bytov pristúpi podľa Zmluvy o prevode Nájomných bytov k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.

5.6 V súvislosti s odovzdaním Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:

(a) Nájomné byty odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Nájomných bytov (zo strany budúcich nájomcov Nájomných bytov) do 30 kalendárnych dní od prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom. Túto skutočnosť si zmluvné strany

Zmluvy o prevode Nájomných bytov vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov.

(b) Pri odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov je Mesto povinné odovzdávané Nájomné byty dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s ich technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Nájomných bytov. Mesto je povinné prevziať Nájomné byty za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Nájomné byty v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov boli nespôsobilé na užívanie alebo ich užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Nájomných bytov bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Nájomných bytov, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Nájomných bytov, budú uvedené do protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základe dohody Zmluvných strán predĺžiť.

(c) Okamihom prevzatia Nájomných bytov Mestom prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej škody a zhoršenia Nájomných bytov. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Nájomných bytov zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Nájomnými bytmi vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Nájomných bytov, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.

(d) O termíne odovzdania Nájomných bytov bude Mesto písomne vyrozumené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však 10 kalendárnych dní pred navrhovaným dňom odovzdania Nájomných bytov. Pri odovzdaní Nájomných bytov odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Nájomných bytov a od poštovej schránky.

(e) V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 5.6 písm. d) alebo (ii) neprevezme Nájomné byty napriek tomu, že nebudú mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by boli v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilé na užívanie, a ich užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Nájomné byty prevzalo bez vád a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 5.6 písm. d).

5.7 Developer poskytuje Mestu na Nájomné byty záruku v trvaní 60 mesiacov, pokiaľ ide o stavebnú časť Nájomných bytov. Na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste vystavenom pre Developera, maximálne však 24 mesiacov. Záručná doba platí odo dňa riadneho odovzdania Nájomných bytov (ďalej len „**Záručná doba**"). V súvislosti so zárukou na Nájomné byty sa Zmluvné strany dohodli:

(a) Developer zaručuje, že Nájomné byty nebudú mať vady, ktoré by znemožnili ich využitie na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Nájomné byty sú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.

(b) Developer je povinný odstrániť vadu, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkoľvek časti Nájomných bytov po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti alebo výmenou vadnej časti za novú alebo dodaním chýbajúcej časti: (i) v prípade vád, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Nájomných bytov, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných vád do 30 kalendárnych dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.

(c) Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním vád Nájomných bytov, za ktoré zodpovedá Developer, znáša a je povinný nahradiť Developer.

(d) Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 5.7 písm. b), má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na primerané náklady Developera.

(e) Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť, pokiaľ:

I. sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v protokole o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov;

II. bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;

III. bude vada spôsobená Vyššou mocou;

IV. bude vada spôsobená zásahom Mesta do Nájomných bytov alebo ich časti; alebo

V. bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nájomných bytov alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).

(f) Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa, kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

5.8 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Nájomných bytov (ďalej len „Náhradné finančné plnenie"). Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené Náhradné finančné plnenie do 30 kalendárnych dní odo dňa riadneho doručenia výzvy od Mesta.

5.9 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) Náhradné finančné plnenie vo výške Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené Náhradné finančné plnenie do 1 roka odo dňa riadneho doručenia výzvy od Mesta. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylne od odseku (d) dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Referenčná hodnota Nájomných bytov) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.

5.10 Kontribúcia (v rozsahu Nájomných bytov) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov a odovzdaním Nájomných bytov Mestu, alebo (ii) úhradou Náhradného finančného plnenia podľa odseku 5.8 alebo 5.9 Zmluvy.

6. Nefinančné plnenie – *neaplikuje sa*

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

(a) najneskôr do 2 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu

(b) najneskôr do 8 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu:

(a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy; alebo

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

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

II. v prípade zisťovacieho konania 120 kalendárnych dní; alebo

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

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

7.3 Developer je povinný informovať Mesto o nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 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, povoľovacích konaní, plánovaných alebo vykonaných zmenách Projektu, harmonograme prác, stave plnenia povinností podľa tejto Zmluvy a stave Zabezpečenia. Developer je zároveň povinný Mesto a Mestskú časť bezodkladne písomne informovať o každej zmene projektovej dokumentácie alebo realizácie Projektu, ktorá sa dotýka parametrov Odchýlky.

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

7.6 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 Záväzné stanovisko, najneskôr však do 3 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 %;

d) právo podľa tohto odseku možno vykonať iba raz 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. Zníženie sa rozloží pomerne medzi Finančné plnenie, Referenčnú hodnotu Nájomných bytov a Referenčnú hodnotu Nefinančného plnenia, ibaže Mesto do 30 kalendárnych dní od doručenia Oznámenia o znížení písomne určí, že zníženie sa v celom rozsahu alebo v ním určenom pomere uplatní na Finančné plnenie; rozsah Nájomných bytov podľa Prílohy č. 3 zostáva v takom prípade zachovaný v plnom rozsahu. 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 požiada 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.

7.10 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že počas realizácie Projektu budú aktívne spolupracovať na bližšej špecifikácii Nájomných bytov a Nefinančného plnenia, a to tak aby spĺňali podmienky podľa tejto Zmluvy a mohli byť poskytnuté Mestu ako súčasť Kontribúcie. Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné:

(a) oznámiť Mestu špecifikáciu Nájomných bytov, ktoré majú byť predmetom Kontribúcie; a

(b) oznámiť Mestu špecifikáciu Nefinančného plnenia (ak to bude potrebné, resp. ak v súlade s touto Zmluvou dôjde k úprave oproti pôvodnému vymedzeniu Nefinančného plnenia).

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Ing. Peter Balko, dátum narodenia: [redacted] bytom: [redacted]

8.2 Ak príslušný Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy, ktoré sú uvedené v bodoch 8.4 a 8.5 tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera

podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.

8.3 Prevod spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, ak je realizovaný v rámci bežného predaja bytových jednotiek a nebytových priestorov Projektu konkrétnym zákazníkom Developera (kupujúcim), nie je potrebné oznamovať podľa odseku 8.1 až 8.8 Zmluvy.

8.4 Mesto sa zaväzuje, že 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.

8.5 Ak Developer má záujem o prevod Projektu alebo jeho časti na osobu, ktorá nespĺňa podmienku podľa odseku 8.4 písm. c), Mesto môže na základe písomnej žiadosti Developera udeliť predchádzajúci písomný súhlas s takýmto prevodom. Mesto pri posudzovaní žiadosti prihliadne najmä na finančnú spôsobilosť nadobúdateľa, jeho skúsenosti s realizáciou porovnateľných projektov, stav rozpracovanosti Projektu a záujmy Mesta a Mestskej časti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Mesto rozhodne o žiadosti do 30 kalendárnych dní od doručenia úplnej žiadosti a neudelenie súhlasu písomne odôvodní. Na udelenie súhlasu nie je právny nárok. Ak Mesto súhlas udelí, podmienkami prevodu sú:

a) splnenie podmienok podľa odseku 8.4 písm. a) a b);

b) nadobúdateľ je zapísaný v registri partnerov verejného sektora;

c) nadobúdateľ pred uskutočnením prevodu poskytne nové Zabezpečenie, ktorého hodnota nie je nižšia ako hodnota existujúceho Zabezpečenia, a Mesto s formou a obsahom nového Zabezpečenia písomne súhlasí;

d) existujúce Zabezpečenie nemožno na tento účel zachovať, a

8.6 Prevádzajúci Developer zostáva zodpovedný za splnenie všetkých záväzkov z tejto Zmluvy, uvedených v bodoch 8.4 a 8.5 tejto Zmluvy, až do ich splnenia, ktoré vznikli pred účinnosťou prevodu, a to aj po uskutočnení prevodu. Ak existujúce Zabezpečenie zabezpečuje záväzky prevádzajúceho Developera (vrátane Ručiteľského vyhlásenia alebo Bankovej záruky), toto Zabezpečenie nezaniká prevodom Projektu a zostáva v platnosti, kým Mesto písomne nepotvrdí, že nové Zabezpečenie poskytnuté nadobúdateľom je dostatočné. Do okamihu takéhoto písomného potvrdenia Mesta sú prevádzajúci Developer a nadobúdateľ zaviazaní spoločne a nerozdielne.

8.7 Prevod Projektu alebo jeho časti uskutočnený bez splnenia podmienok podľa 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)* – ***neaplikuje sa*** 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 10 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 8.9, považuje sa to za podstatné porušenie tejto Zmluvy, ktoré zakladá právo Mesta na akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia) – ***neaplikuje sa*** 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 30 kalendárnych dní od jej doručenia; nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy s rovnakými dôsledkami podľa prvej vety tohto odseku 8.10.

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, Mesto a Mestská časť sú oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie celej Kontribúcie, a to v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. 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.

(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 automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 Zmluvy (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).

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

písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú 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 – *neaplikuje sa*

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 vymožiteľnosť nárokov Mesta a Mestskej časti;

(b) všetky údaje, podklady, výpočty, projektové dokumentácie, ekonomické údaje a iné informácie predložené Mestu alebo Mestskej časti v súvislosti s touto Zmluvou, Odchýlkou, Projektom alebo výpočtom Kontribúcie sú úplné, pravdivé, správne a nezavádzajúce;

(c) nemá nedoplatky na daniach, cle, poistnom na sociálne poistenie, zdravotné poistenie ani iné verejnoprávne nedoplatky, ktoré by mohli ohroziť plnenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy;

(d) nie je subjektom sankcií, reštriktívnych opatrení, konkurzného, reštrukturalizačného, likvidačného alebo obdobného konania a nie je mu známa žiadna okolnosť, ktorá by mohla viesť k začatiu takého konania;

(e) bude počas celej doby trvania tejto Zmluvy konať transparentne, v súlade s princípmi zákazu korupcie, konfliktu záujmov, legalizácie príjmov z trestnej činnosti a ochrany verejného záujmu;

(f) akákoľvek zmena skutočností uvedených v tomto článku bude bezodkladne, najneskôr do 10 kalendárnych dní, písomne oznámená Mestu a Mestskej časti.

(g) nie je voči Mestu a/alebo Mestskej časti dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;

(h) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať (sám alebo prostredníctvom tretích osôb) príslušnými oprávneniami ako aj dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;

(i) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;

(j) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti, ktoré by mohli zásadne ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;

(k) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;

(l) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmikoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;

(m) ku dňu podpisu tejto Zmluvy a počas celej nasledovnej doby trvania Zmluvy bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;

(n) Developer vyhlasuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta neprevedie Projekt ani jeho časť, nepostúpi práva ani neprevedie povinnosti z tejto Zmluvy na žiadnu tretiu osobu, a to ani v rámci podnikateľskej skupiny Developera, inak ako v súlade s podmienkami podľa odsekov 8.4 až 8.8 tejto Zmluvy;

(o) ku dňu podpisu tejto Zmluvy nenastala žiadna skutočnosť, ktorá by zakladala Zmenu kontroly, a Developer si je vedomý svojej povinnosti oznámiť akúkoľvek Zmenu kontroly Mestu v súlade s odsekom 8.9 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 pracovnoprávnych 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, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu a Mestskej časti v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.

12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 Zmluvy ukáže ako nepravdivé a Mestu a/alebo Mestskej časti bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu a/alebo Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu a/alebo Mestskej časti. Mesto a Mestská časť sú však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto a/alebo Mestská časť dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu a/alebo Mestskej časti zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných

Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta a/alebo Mestskej časti.

12.3 V prípade, ak bude Mestu a/alebo Mestskej časti uložená sankcia, pokuta alebo iné peňažné plnenie zo strany orgánu verejnej moci v dôsledku porušenia povinností Developera alebo osoby konajúcej v jeho mene, na jeho účet alebo v jeho záujme, Developer je povinný nahradiť Mestu a/alebo Mestskej časti takto uložené a uhradené plnenie v plnom rozsahu, vrátane všetkých účelne vynaložených nákladov súvisiacich s príslušným konaním.

12.4 Uplatnením nároku na náhradu škody alebo odškodnenie podľa tohto článku nie je dotknuté právo Mesta a/alebo Mestskej časti požadovať splnenie porušenej povinnosti, odstránenie následkov porušenia, doplnenie alebo nahradenie Zabezpečenia, úhradu Kontribúcie, akceleráciu splatnosti podľa článku 10 *(Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia)* – ***neaplikuje sa***, čerpanie Zabezpečenia, predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie),* odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie iných práv podľa tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.

12.5 Mesto a/alebo Mestská časť sú oprávnené uplatňovať si nároky podľa tohto článku samostatne, každé vo svojom mene a na svoj účet, a to v rozsahu, v akom im príslušná škoda, ujma, náklad alebo strata vznikla.

12.6 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta a/alebo Mestskej časti za porušenie povinností Mesta a/alebo Mestskej časti ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku vyplýva z nasledovných skutočností:

(a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;

(b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 12.8 Zmluvy, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 12.8 Zmluvy.

(c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto a/alebo Mestská časť ovplyvniť;

(d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie vydania Záväzného stanoviska, a preto akýkoľvek úkon Mesta a/alebo Mestskej časti, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

12.7 Developer nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovať 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 Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**"), aby do 30 kalendárnych dní po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2 Zmluvy.

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

(a) neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**"); alebo

(b) záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**").

a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 75% (indexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie (ďalej len „**Zabezpečenie**"). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude pri zriadení Záložného práva považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky.

13.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.

13.4 Zabezpečenie sa zriaďuje výlučne v prospech Mesta. Mestská časť nie je účastníkom právnych vzťahov súvisiacich so Zabezpečením a nie je oprávnená voči Developerovi uplatňovať nároky zo Zabezpečenia. Mesto je povinné vyplatiť Mestskej časti jej podiel na každom výťažku zo Zabezpečenia zodpovedajúci podielu rozdelenia podľa odseku 3.3, 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, že nové Zabezpečenie poskytnuté nadobúdateľom je dostatočné podľa odseku 8.4 písm. (d). Ak Zabezpečením je Ručiteľské vyhlásenie, ručenie zostáva v platnosti aj voči záväzkom nadobúdateľa Projektu v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia. 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 v podobe celkového Finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie, zníženej o Hodnotu plnenia, ktoré už bolo riadne poskytnuté, indexovanej k roku splatnosti takto uplatneného nároku. Takto uplatnený nárok je splatný do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Mesta Developerovi. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že takto uplatnený nárok predstavuje dojednanie o predčasnej splatnosti existujúceho záväzku Developera (a teda stratu výhody splátok) a nejde o sankčné plnenie. Riadnym splnením takto uplatneného nároku sa Kontribúcia považuje za splnenú v rozsahu, v akom bol nárok uplatnený a uhradený a povinnosť poskytnúť Zabezpečenie zaniká.

13.6 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:

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

(b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.

(c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.

(d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (pro rata) upraví/zníži v rozsahu podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii. Na tento účel Zmluvné strany uzatvoria v dobrej viere dodatok k tejto Zmluve.

13.7 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta a/alebo Mestskej časti voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto a/alebo Mestská časť sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencií 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 a odseku 13.5 Zmluvy .

16.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak dôjde k zrušeniu Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto a Mestská časť povinná vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia.

16.4 Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené, a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

16.5 Mesto je so súhlasom Mestskej časti oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi, ak:

(a) Developer neposkytne Zabezpečenie v zmysle článku 13 (*Zabezpečenie*) a neodstráni toto porušenie ani v dodatočnej lehote podľa odseku 13.4 Zmluvy;

(b) Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta;

(c) vyjde najavo a bude preukázateľné, že niektoré z Vyhlásení Developera podľa článku 11 (*Vyhlásenia a ubezpečenia Developera*) bolo v podstatnej časti nepravdivé;

(d) Developer vstúpi do likvidácie, bude na Developera vyhlásený konkurz alebo bude právoplatne povolená jeho reštrukturalizácia;

(e) Developer podstatne poruší inú podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v primeranej dodatočnej lehote uvedenej v písomnej výzve Mesta (najmenej 30 kalendárnych dní);

(f) Developer prevedie Projekt alebo jeho časť, postúpi práva alebo prevedie povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez splnenia podmienok podľa odsekov 8.4 až 8.8;

(g) Developer poruší povinnosť podľa odseku 8.9 tejto Zmluvy alebo nesplní odôvodnenú žiadosť Mesta o poskytnutie nového alebo doplnkového Zabezpečenia podľa odseku 8.10 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*).

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) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávania mlčanlivosti;

(f) treťou 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: [redacted]
Email: [redacted]

Telefón: [redacted]

Vo veciach zmluvných: [redacted]
Email:
Telefón:

(b) Mesto:

Vo veciach technických: [redacted]
Email:
Telefón:

Vo veciach zmluvných: [redacted]
Email:
Telefón:

Vo veciach Nájomných bytov: [redacted]
Email:
Telefón:

(c) Mestská časť

Vo veciach technických: [redacted]
Email:
Telefón:

Vo veciach zmluvných: [redacted]
[redacted]
Telefón:

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

(a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;

(b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;

(c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej službe na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo

(d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

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

19. Záverečné ustanovenia

19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom

prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, pričom relevantný je ten deň zverejnenia, ktorý nastal ako prvý (zverejnenie vykonané ako prvé buď Mestom alebo Mestskou časťou).

19.2 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené zastupiteľstvom Mestskej časti Bratislava - Ružinov č.: 612/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-tich originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.

19.10 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.

19.11 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 1	Popis projektového zámeru
Príloha č. 2	Pozemky určené pre realizáciu Projektu
Príloha č. 3	Nájomné byty
Príloha č. 4	Nefinančné plnenie – ***neaplikuje sa***
Príloha č. 5	Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov
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	Ing. Martin Chren
primátor	starosta
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava	Mestská časť Bratislava - Ružinov
V Bratislave, dňa	
.....	
Ing. Peter Balko	
konateľ	
ARNAD, spol. s r.o.	

Príloha č. 1

Popis projektového zámeru

3. Základné údaje o stavbe alebo súbore stavieb, prevádzke

3.1. Údaje o vlastníkoch

ARNAD, spol. s. r. o., Dvojkrížna 47, 821 06 Bratislava- (vlastnícky podiel: 1/1)

3.2. Ochranné pásma

Na predmetnom území sa nachádza ochranné pásmo VN vedenia. Návrh rešpektuje a dodržuje predmetné ochranné pásmo. Umiestnenie budovy a spevnenej plochy nezasahuje do rozsahu ochranných pásiem a nenarušuje ich účel.

3.3. Základné údaje charakterizujúce stavbu

Pôvodný projekt:

„ podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, vypracovanej spoločnosťou P.S. ARCH s.r.o., SNP 58/A, 821 05 Rozhanovce, IČO: 44 727 194, zodpovedným projektantom Ing. arch. [redacted], autorizovaným architektom, č. o. SKA [redacted], v júni 2023 s poslednou revíziou z januára 2025.“

Stavba polyfunkčného domu je funkčne rozdelená na časť občianskej vybavenosti s dvoma prevádzkami na prevádzku e-shopu a prevádzku laboratórnej diagnostiky a časť objektu s 21 bytovými jednotkami. Pre potreby zabezpečenia statickej dopravy je navrhnutých 99 parkovacích miest - z toho je 77 parkovacích miest v garáži na 1. podzemnom podlaží stavby a 22 stojísk je navrhnutých na teréne na pozemkoch stavby. Polyfunkčný dom je napojený na inžinierske siete prípojkami vody, splaškovej kanalizácie a prípojkou NN. Dažďové vody zo stavby domu a z komunikácie budú odvádzané do vsakov. Dopravné napojenie je navrhované predĺžením existujúceho chodníka a prístupovej komunikácie k jestvujúcim polyfunkčným objektom na severovýchode dotvára priestorovú gradáciu okolia.

Zmena:

Zmena sa týka vnútornej dispozície objektu, zmeny okien, lodžii, balkónov a podiel funkcii bývania a občianskej vybavenosti. Objem budovy sa oproti pôvodnej dokumentácii zmenšuje, pretože v novom návrhu sa zrušili vypustenia konštrukcií lodžií. Maximálna výška je bez zmeny.

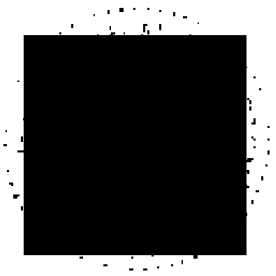
Obchodné priestory sa nachádzajú v juhovýchodnej časti 1.NP, na zvyšnej časti sú navrhnuté bytové jednotky, od 2.NP až po 7.NP sú navrhnuté iba bytové jednotky.

Počet parkovacích miest je rovnaký a to v počte 99PM z toho je 77 PM v garáži na 1.PP a 22 stojísk je navrhnutých na teréne na pozemkoch stavby.

Dopravné napojenie a napojenie na inžinierske siete sa nemení.

Objektová skladba - bez zmeny

SO 0.1 Polyfunkčný objekt
SO 2.1 Prípojka vody
SO 3.1. Prípojka splaškovej kanalizácie
SO 5.1 Ochrana VN
SO 5.2 NN rozvody
SO 5.3 Prípojky NN
SO 5.4 Vonkajšie osvetlenie
SO 6.1 Prípojka dátových rozvodov
SO 7.1 Sadové úpravy
SO 7.2 Prvky drobnej architektúry
PS 01 Výťahy



3.4. SO 0.1 Polyfunkčný objekt

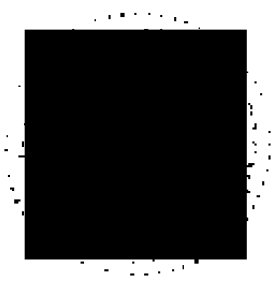
Kapacitné údaje:- pôvodné / zmeny

Zastavaná plocha:	**1 150,05 m2** (základný rozmer 61,20 x 17,30 m) /**1058,76 m2**
max. výška:	max. + 22,25 m od ± 0,000 = 133,95 m n. m. BPV (úroveň 1.NP) – občianska vybavenosť a bytová funkcia max. + 16,00 m od ± 0,000 = 133,95 m n. m. BPV (úroveň 1.NP) – bytová funkcia
Typ strechy:	plochá, vegetačná
Počet podlaží:	1 PP (garáž) + 5 NP (bytová funkcia) + 7 NP (občianska vybavenosť) / 1.NP (občianska vybavenosť a bytová funkcia), 2.NP až 7.NP (bytová funkcia)
Podlažná plocha:	celkom **6 713,93 m^2 / 6364,67 m^2**
Byty:	1 840,17 m^2 / 6168,29 m^2
Obč. vybavenosť	4 873,76 m^2 / 196,38 m^2
parkovanie /PP	2 045,32 m^2 / 1943,0 m^2

Podlahová plocha pre výpočet poplatku za rozvoj:

Počet bytov spolu:	21 / 76 bytov
1-izbové:	4 / 4
2-izbové:	12 / 64
3- izbové:	8
4-izbové:	5 / 0

občianska vybavenosť	2 prevádzky / 3 prevádzky
Počet PM:	spolu 99/ z toho 4 pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu
Podzemná garáž	77 PM
Na teréne	22 PM



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

Pôvodné / zmeny:

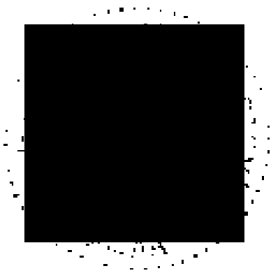
Výpočet- súčet parciel 3272/541, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/883, 3272/884 (1104 m² + 167 m² + 65 m² + 179 m² + 554 m² + 1765 m² = 3834m²).

Regulatív platného ÚPN BA – číslo funkcie, rozvojové územie, regulačný kód, potvrdené hodnoty	Limity	Výmera		Vyhodnotenie
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche **(Jej časti)**	**3834 m²**			
IPP – Index hrubých podlažných plôch	**Max 1,8**	6364,68 m²	**1,66**	Súlad s UPN
Priemerná podlažnosť	NP	5-7 NP		
IZP – Index zastavaných plôch	**Max 0,3**	1058,76 m²	**0,276**	Súlad s UPN
KZ – koeficient zelene	**Min 0,25**	1065,96 m²	**0,278**	Súlad s UPN
Podiel podlažných plôch funkcie bývania		6168,30 m²	**nárast o 235,203%**	Súlad s UPN
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť		196,38 m²	**pokles o 95,970%**	Súlad s UPN

Výpočet na celú dotknutú funkčnú plochu (kód funkcie 201, kód regul. „G“ = 10879 m².

Regulatív platného ÚPN BA – číslo funkcie, rozvojové územie, regulačný kód, potvrdené hodnoty	Limity	Výmera		Vyhodnotenie
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	**10879 m²**			
IPP – Index hrubých podlažných plôch	**Max 1,8**	6364,68 m²	**0,585**	Súlad s UPN
Priemerná podlažnosť	NP	5-7 NP		
IZP – Index zastavaných plôch	**Max 0,3**	1058,76 m²	**0,097**	Súlad s UPN
KZ – koeficient zelene	**Min 0,25**	4753,80 m²	**0,437**	Súlad s UPN
Podiel podlažných plôch funkcie bývania		6168,30 m²	**nárast o 235,203%**	Súlad s UPN
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť		196,38 m²	**pokles o 95,970%**	Súlad s UPN

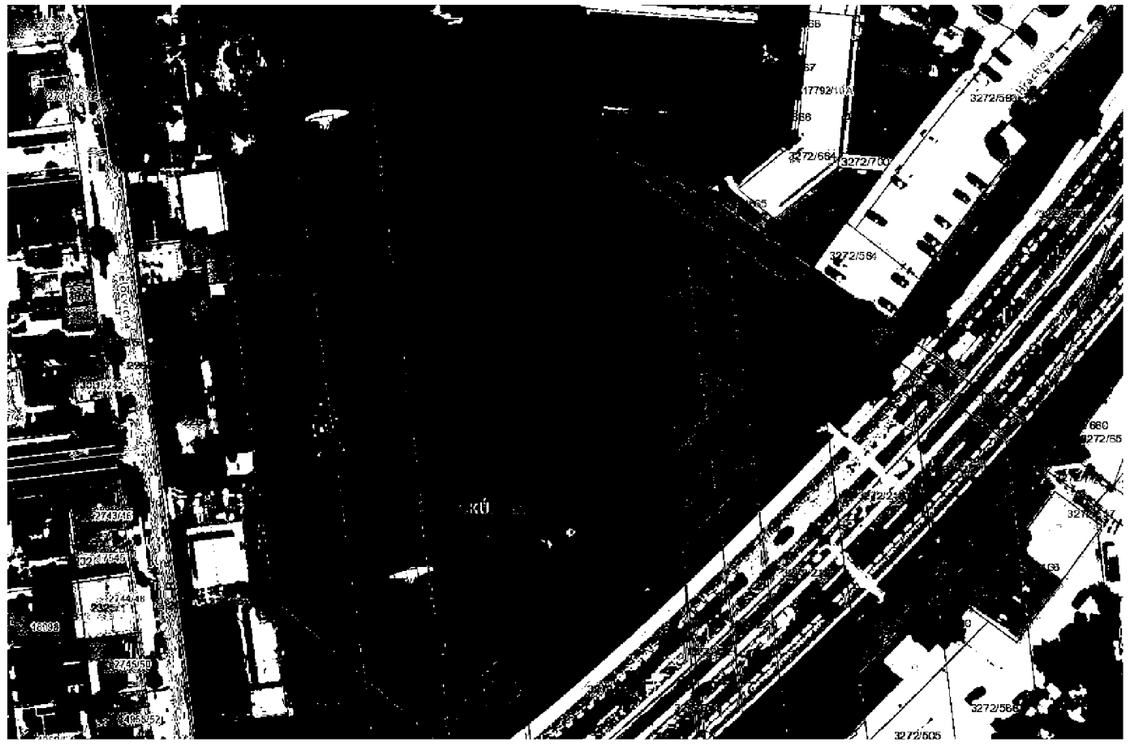
Predložený návrh transformuje súčasný stav a zvyšuje podiel bývania vs. občianskej vybavenosti.



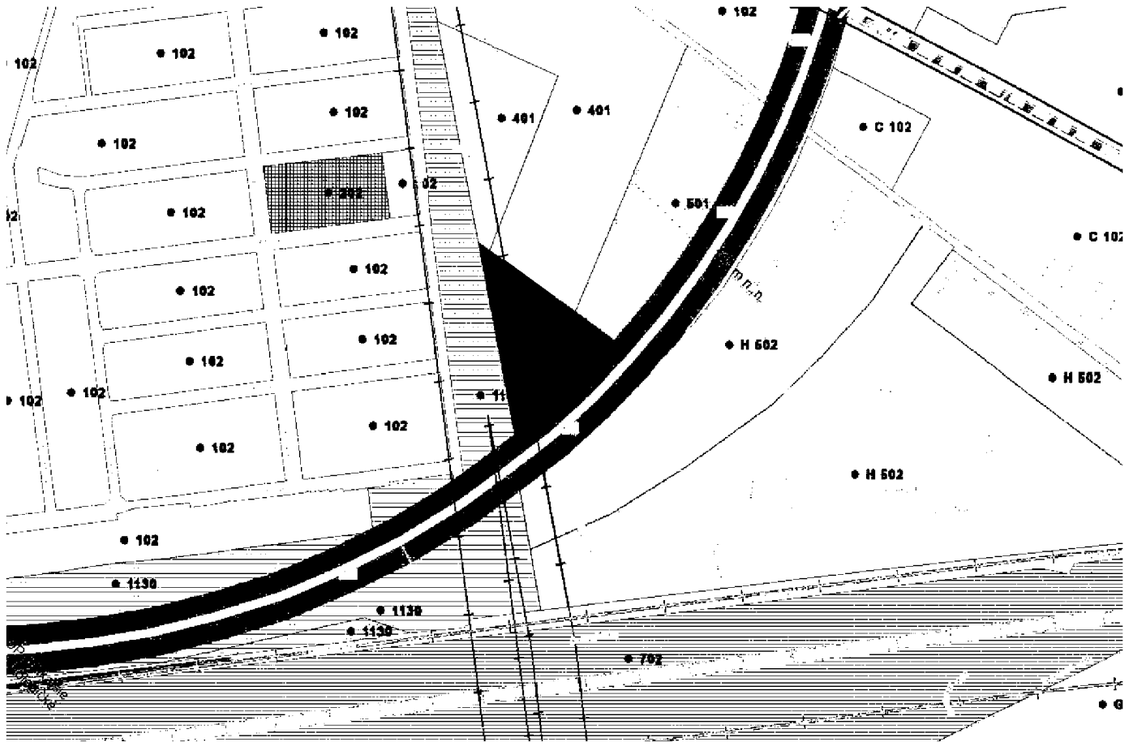
SATELITNÝ SNÍMOK HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY

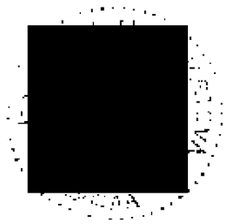


SATELITNÝ SNÍMOK ŠIRŠIEHO OKOLIA



VÝREZ Z ÚZEMNÉHO PLÁNU HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY

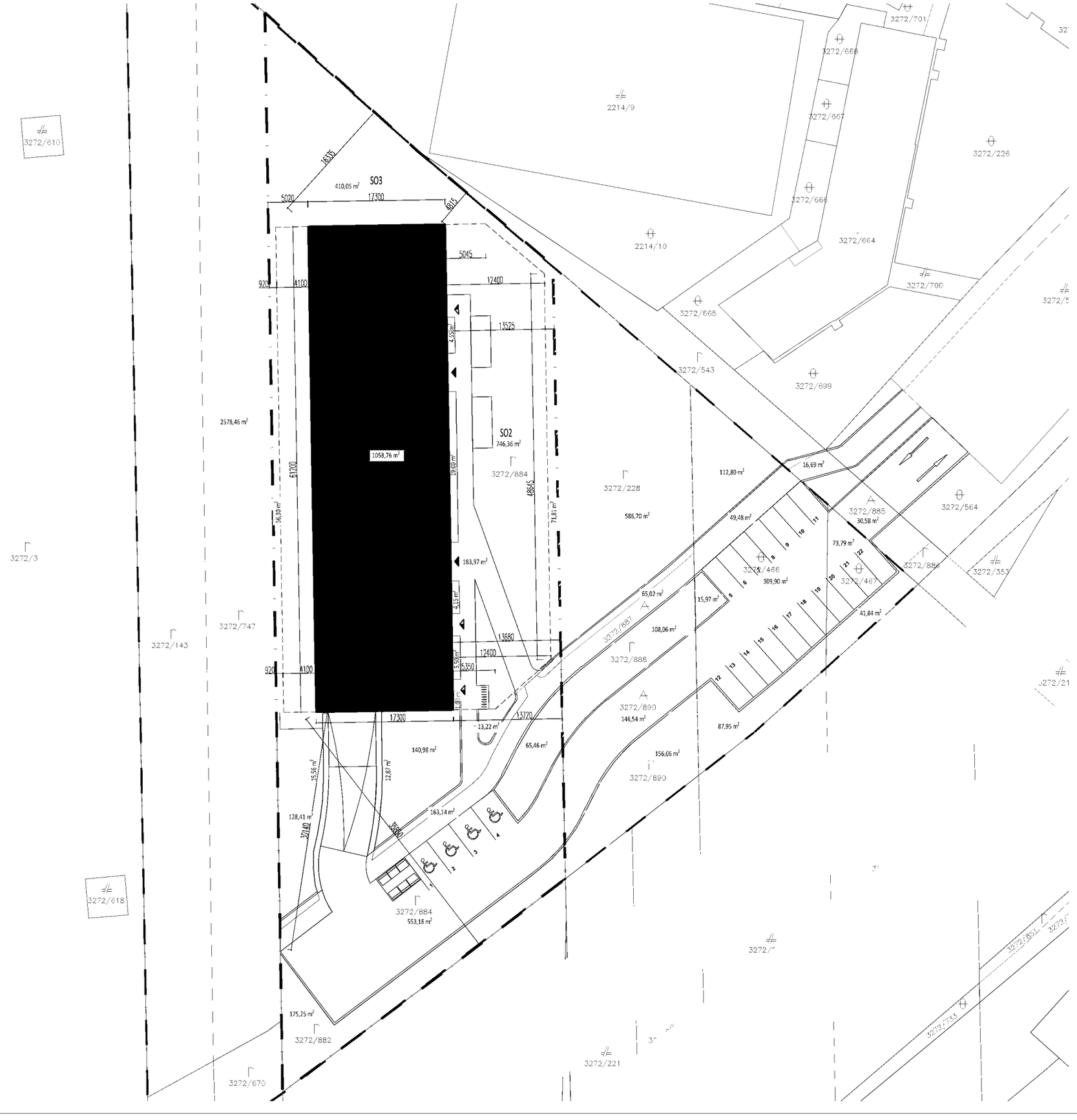




TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉHO ZÁKONU.

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA		
NÁZOV: Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ MIESTO: ul. Hrachová, obec Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov, okres Bratislava II, par. č. 3272/541, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/883, 3272/884		Č. ZÁKAZKY: 26-0001
STAVEBNÍK: ARNAD, spol. s.r.o. Dvojkrížna 47 821 06 Bratislava, SR	GENERÁLNY ZHOTOVITEĽ: BEELI s.r.o. Bojná 531 956 01 Bojná	
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. [redacted] SKA [redacted]		FORMÁT: [redacted] 2xA4
PROFESIA: -		MIERKA:
VYPRACOVAL: [redacted]		
NÁZOV VÝKRESU: Situačný výkres širších vzťahov		DÁTUM: 08/2026

ID	STUPEŇ	URČENIE	KÓD	ČLENENIE	ČASŤ	ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV	REVÍZIA
XX	AŠ	01	1120	S01	C	C_001	SIT.001	00



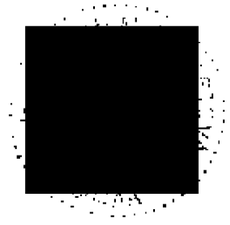
LEGENDA

- HRANICA FUNKČNÉHO BLOKU
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- VSTUP BÝVANIE
- VSTUP OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
- KOMUNIKÁCIA - DIALNICA D1
- KOMUNIKÁCIE - HRACHOVÁ ULICA
- CHODNÍKY
- SUSEDNÉ OBJEKTY
- ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO
- STOJISKO BICYKLOV
- ZELEŇ - RASTLÝ TERÉN - KOEFICIENT ZÁPOČTU 0,1
- SADOVÉ ÚPRAVY, hr. SUBSTRÁTU < 0,5 m - KOEFICIENT ZÁPOČTU 0,0
- ZELEŇ - RASTLÝ TERÉN VO FUNKČNOM BLOKU - KOEFICIENT ZÁPOČTU 0,1
- POLYFUNKČNÝ DOM HRACHOVÁ

KAPACITNÉ ÚDAJE

Parcely riešeného územia:	
Par. č. 3272/541	: 1104 m²
Par. č. 3272/542	: 167 m²
Par. č. 3272/881	: 65 m²
Par. č. 3272/882	: 179 m²
Par. č. 3272/883	: 554 m²
Par. č. 3272/884	: 1765 m²
Spolu	: 3834 m²

SO1 Polyfunkčný dom Hrachová	: 1058,76 m²
SO2 Sadové úpravy, hr. substrátu < 0,5 m	: 746,36 m²
SO3 Zeleň - rastlý terén	: 1065,96 m²
Anglické dvorce	: 34,20 m²
Oporné múry rampy	: 28,43 m²
Chodník	: 347,11 m²
Komunikácia	: 553,18 m²
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU (podla LV)	: 3834 m²
CELKOVÁ ZASTAVANÁ PLOCHA	: 1058,76 m²
CELKOVÁ PLOCHA ZELENE	: 1065,96 m²
KOEFICIENT ZASTAVANOSTI	: 0,276 (max. 0,3)
KOEFICIENT ZELENE	: 0,278 (min. 0,25)



TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉHO ZÁKONU.

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV: Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ

MIESTO: ul. Hrachová, obec Bratislava-Ružinov, k. ú. Ružinov, okres Bratislava II, par. č. 3272/541, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/883, 3272/884

Č. ZÁKAZKY: 26-0001

STAVEBNÍK:
ARNAD, spol. s.r.o.
Dvojkrížna 47
821 06 Bratislava, SR

GENERÁLNY ZHOTOVITEĽ:
BEELI s.r.o.
Bojná 531
956 01 Bojná

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. [redacted]

PROFESIA: -

VYPRACOVAL: [redacted]

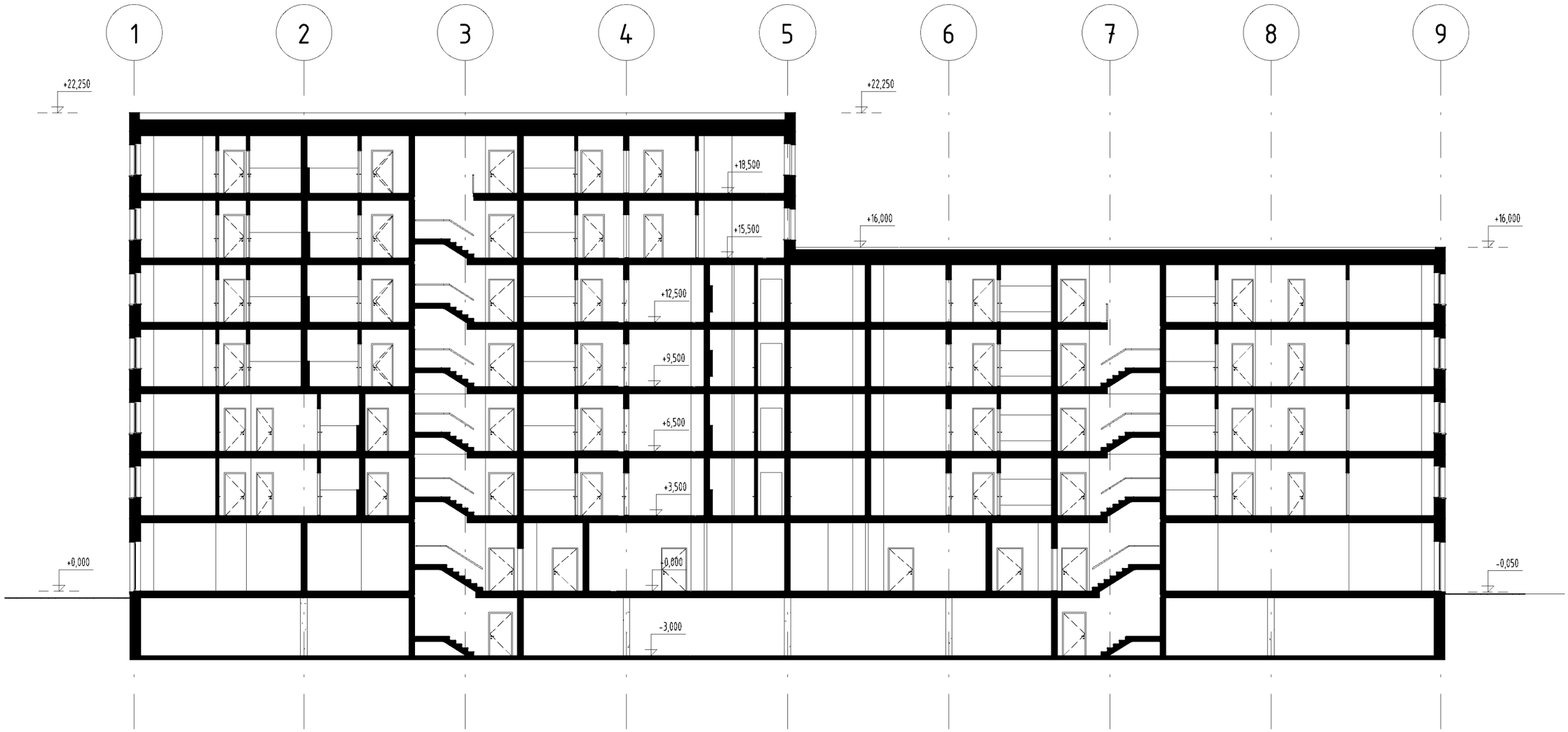
FORMÁT: 420 x 297mm, 2xA4

MIERKA: 1:500

DÁTUM: 08/2026

NÁZOV VÝKRESU: Koordinačný situačný výkres

ID	STUPEŇ	URČENIE	KÓD	ČLENENIE	ČASŤ	ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV	REVÍZIA
XX	AŠ	01	1120	S01	C	C_002	SIT.002	00



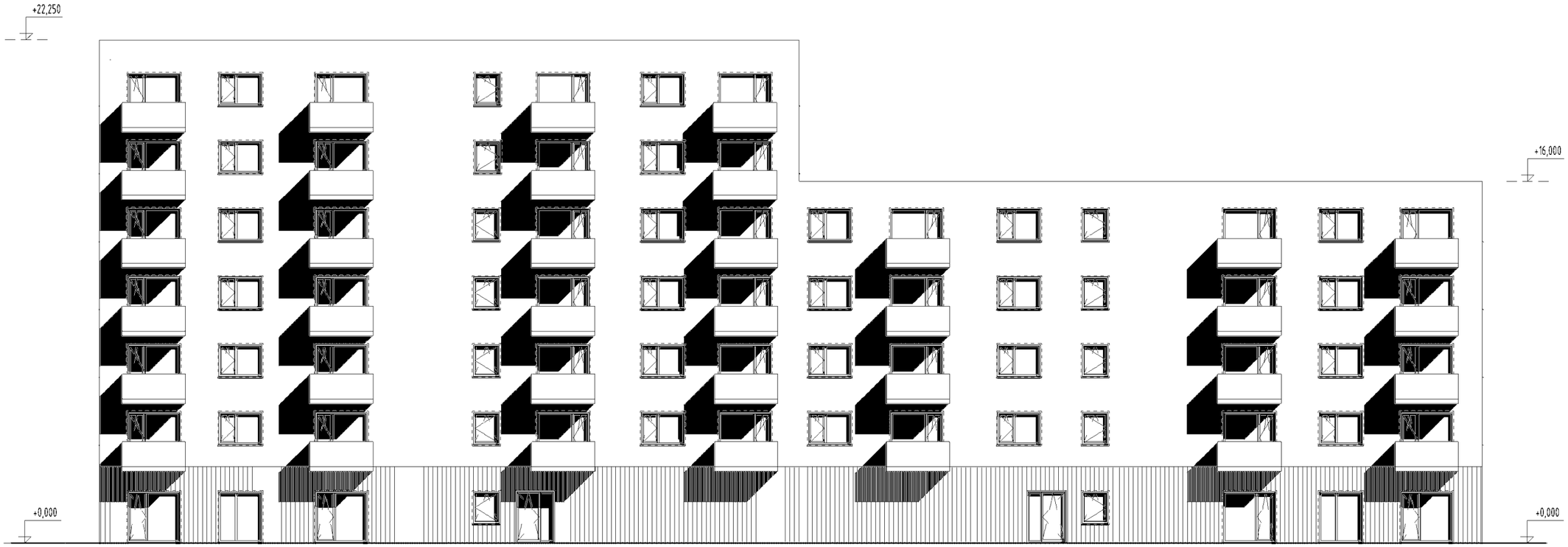
TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉHO ZÁKONU.

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

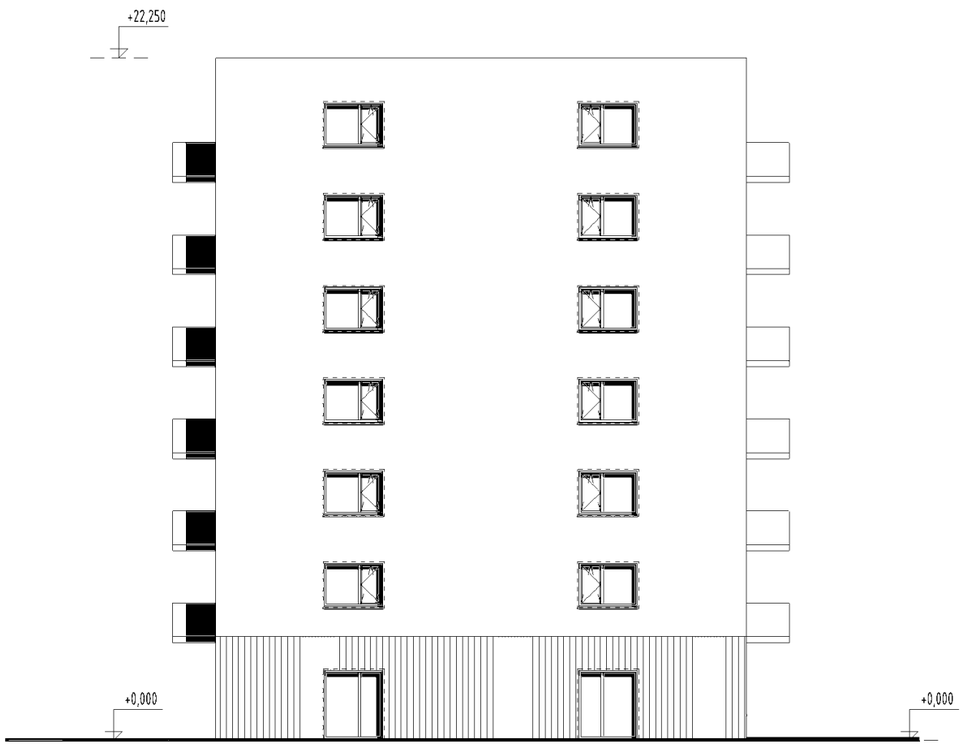
NÁZOV: MIESTO:	Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ ul. Hrachová, Bratislava- Ružinov, k. ú. Ružinov par.č. 3272/541, 3272/884, 3272/883, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/466, 3272/467	Č. ZÁKAZKY: 26-0001
STAVEBNÍK: ARNAD, spol. s. r. o. Dvojkrížna 47 821 06 Bratislava, SR	GENERÁLNY ZHOTOVITEĽ: BEELI s.r.o. Bojná 531 956 01 Bojná	
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	[redacted]	FORMÁT: 420 x 297mm, 2xA4
PROFESIA:	Architektúra	MIERKA: 1:200
VYPRACOVAL:	[redacted]	DÁTUM: 08/2026
NÁZOV VÝKRESU:	Rez B-B	

ID	STUPEŇ	URČENIE	KÓD	ČLENENIE	ČASŤ	ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV	REVÍZIA
XX	AŠ	01	1120	S01	ASR	AA08	Rez B	00

[redacted]



Východný pohľad



Južný pohľad

TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉHO ZÁKONU.

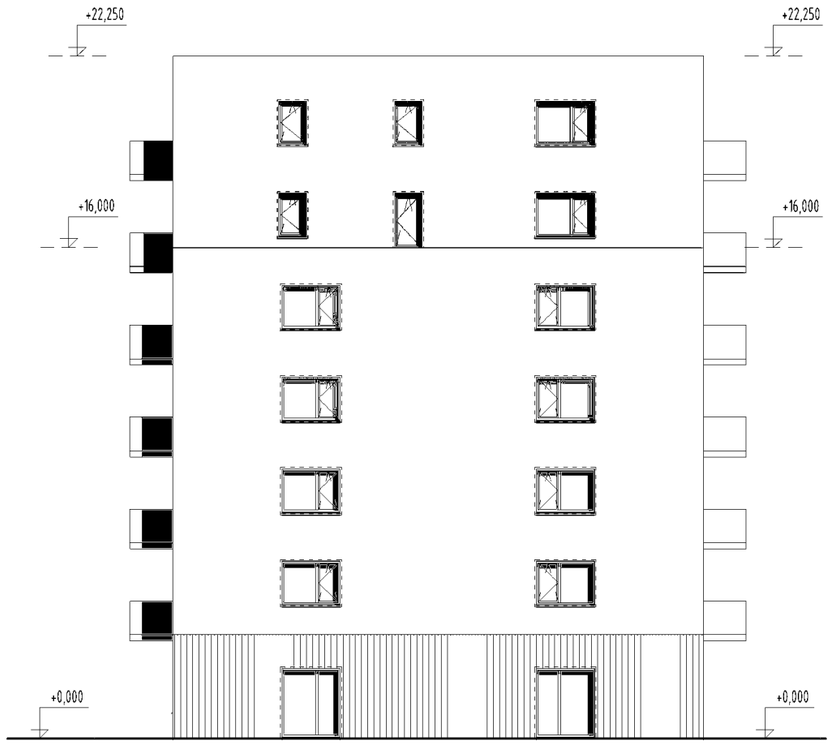
DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV: Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ MIESTO: ul. Hrachová, Bratislava- Ružinov, k. ú. Ružinov par.č. 3272/541, 3272/884, 3272/883, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/466, 3272/467		Č. ZÁKAZKY: 26-0001
STAVEBNÍK: ARNAD, spol. s. r. o. Dvojkrížna 47 821 06 Bratislava, SR	GENERÁLNY ZHOTOVITEĽ: BEELI s.r.o. Bojná 531 956 01 Bojná	
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. [redacted]		FORMÁT: 420 x 297mm, 2xA4
PROFESIA: Architektúra		MIERKA: 1:200
VYPRACOVAL: [redacted]		DÁTUM: 08/2026
NÁZOV VÝKRESU: Pohľady Východný a Južný		

ID	STUPEŇ	URČENIE	KÓD	ČLENENIE	ČASŤ	ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV	REVÍZIA
XX	AŠ	01	1120	S01	ASR	AA09	Pohľady	00



Západný pohľad

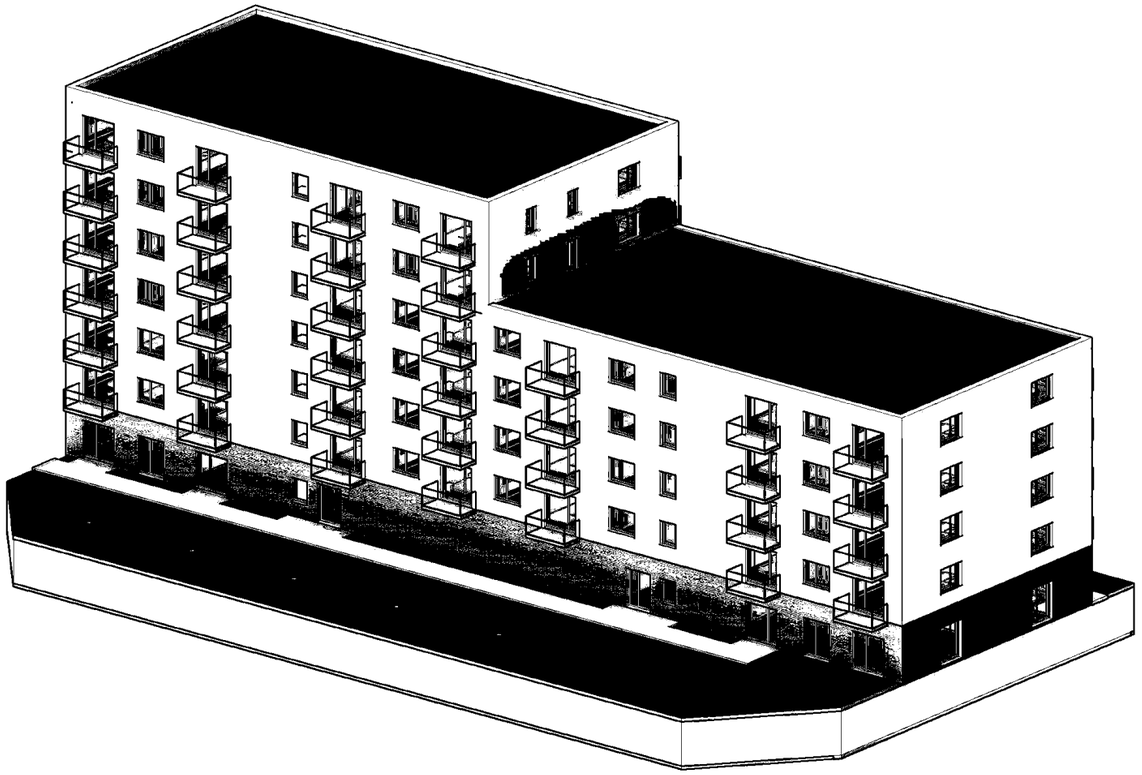


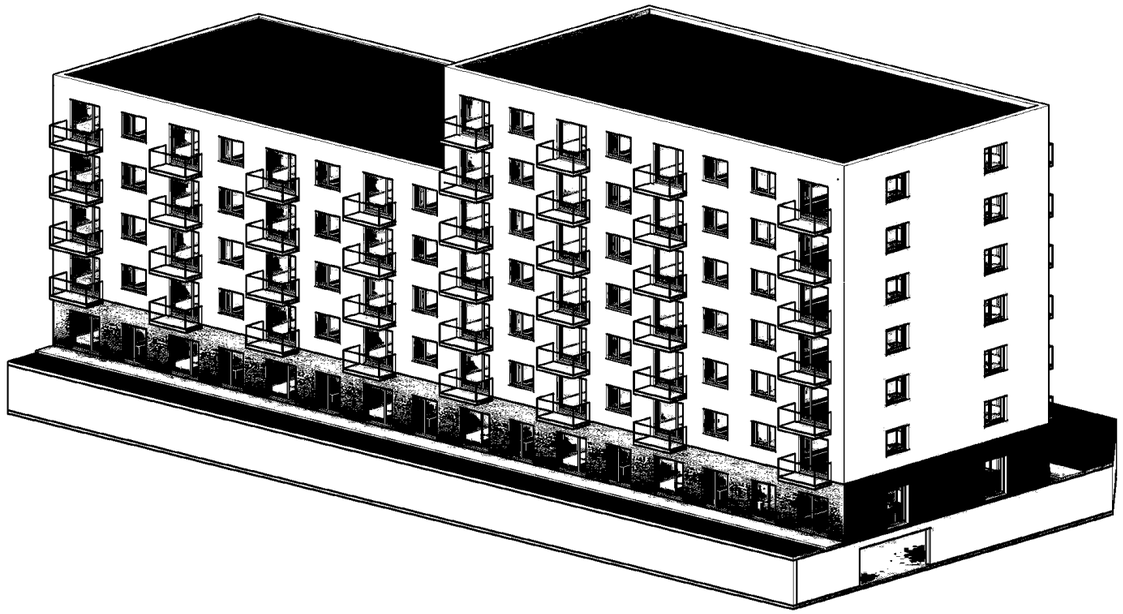
Severný pohľad

TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉHO ZÁKONU.

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA		
NÁZOV: Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ MIESTO: ul. Hrachová, Bratislava- Ružinov, k. ú. Ružinov par.č. 3272/541, 3272/884, 3272/883, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/466, 3272/467		Č. ZÁKAZKY: 26-0001
STAVEBNÍK: ARNAD, spol. s. r. o. Dvojkrížna 47 821 06 Bratislava, SR	GENERÁLNY ZHOTOVITEĽ: BEELI s.r.o. Bojná 531 956 01 Bojná	
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. [redacted]		FORMÁT: 420 x 297mm, 2xA4
PROFESIA: Architektúra		MIERKA: 1:200
VYPRACOVAL: [redacted]		DÁTUM: 08/2026
NÁZOV VÝKRESU: Pohľady Západný a Severný		

ID	STUPEŇ	URČENIE	KÓD	ČLENENIE	ČASŤ	ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV	REVÍZIA
XX	AŠ	01	1120	S01	ASR	AA10	Pohľady	00





TÁTO DOKUMENTÁCIA JE DUŠEVNÝM MAJETKOM AUTOROV A JEJ POUŽITIE PODLIEHA AUTORSKÉHO ZÁKONU.

DOKUMENTÁCIA PRE ODCHÝLKU VOČI ÚPN BA

NÁZOV: MIESTO:	Polyfunkčný dom – HRACHOVÁ ul. Hrachová, Bratislava- Ružinov, k. ú. Ružinov par.č. 3272/541, 3272/884, 3272/883, 3272/542, 3272/881, 3272/882, 3272/466, 3272/467	Č. ZÁKAZKY: 26-0001
STAVEBNÍK: ARNAD, spol. s. r. o. Dvojkrížna 47 821 06 Bratislava, SR	GENERÁLNY ZHOTOVITEĽ: BEELI s.r.o. Bojná 531 956 01 Bojná	
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing. arch. [redacted] SKA 2508 AA	FORMÁT: 420 x 297mm, 2xA4
PROFESIA:	Architektúra	MIERKA:
VYPRACOVAL:	[redacted]	DÁTUM: 08/2026
NÁZOV VÝKRESU:	3D Náhľady	

ID	STUPEŇ	URČENIE	KÓD	ČLENENIE	ČASŤ	ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV	REVÍZIA
XX	AŠ	01	1120	S01	ASR	AA11	3D náhľady	00

Príloha č. 2

Pozemky určené pre realizáciu Projektu

Príloha č. 2 Pozemky určené pre realizáciu Projektu

K.ú.: Ružinov

Číslo LV	Číslo parcely	Typ parcely	Vlastník
6791	3272/541	Ostatná plocha	Ing. Peter Balko
6791	3272/542	Orná pôda	Ing. Peter Balko
6791	3272/881	Orná pôda	Ing. Peter Balko
6791	3272/882	Orná pôda	Ing. Peter Balko
6791	3272/883	Orná pôda	Ing. Peter Balko
6791	3272/884	Ostatná plocha	Ing. Peter Balko

Príloha č. 3
Nájomné byty

PRÍLOHA Č. 3 - NÁJOMNÉ BYTY

„**Nájomné byty**“ znamenajú:

(a) Bytové jednotky;

(b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach, Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;

(c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu;

(d) Parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;

(e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státia vybudované v Bytovom dome);

(f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státia vybudované v Bytovom dome);

(g) ak je to relevantné:

(i) Pivničné kobky;

(ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;

(iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu;

2. „**Bytové jednotky**“ znamenajú Developerom vybrané a určené bytové jednotky vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva, ktoré majú byť vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a následne prevedené na Mesto v zmysle tejto Zmluvy, a ktoré budú určené podľa nasledovných základných rámcových pravidiel a podmienok:

(a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Štandard bytov“ uvedený v prílohe č. 4 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);

(b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m2 (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60 m2 (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m2 (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;

(c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a

(d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarátavať do podlahovej plochy bytu, na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto).

3. „**Parkovacie státia**“ znamenajú (i) garážové státia prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.

4. „**Pivničné kobky**“ znamenajú nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch alebo časti Spoločných zariadení prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu.

5. „**Spoločné časti**“ znamenajú spoločné časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

6. „**Spoločné zariadenia**“ znamenajú spoločné zariadenia Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a telefónne a plynové prípojky.

Príloha č. 4

Nefinančné plnenie – neaplikuje sa

Príloha č. 5

Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov

PRÍLOHA Č. 5 - VZOR ZMLUVY O PREVODE NÁJOMNÝCH BYTOV

Zmluva
o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva [k bytu/om a nebytovému/ým priestoru/om]

uzatvorená v zmysle § 51 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**OZ**“) a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o vlastníctve bytov**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Nadobúdateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo:	Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO:	00 603 481
zastúpenie:	xxx
bankové spojenie:	xxx
číslo účtu (IBAN):	SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol:	xxx
kontaktná osoba:	xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „***Nadobúdateľ***“)

a

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo:	xxx
IČO:	xxx
štatutárny orgán:	xxx
zápis:	Obchodný register Okresného súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx
bankové spojenie:	xxx
číslo účtu (IBAN):	SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol:	xxx
kontaktná osoba:	xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

*(ďalej len „**Prevodca**“)*

(*Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)*

Preambula

A. Dňa [●] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č.[●] vo vzťahu k projektu [●] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o investičnej činnosti**“),

ktorá je súčasťou opatrení Nadobúdateľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Prevodca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Nadobúdateľa určité byty a nebytové priestory, výsledkom čoho je uzavretie tejto Zmluvy.

B. Prevodca je výlučným vlastníkom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxx]. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa a úpravou ich vzájomných vzťahov uzatvárajú v súlade s ustanovením § 51 OZ a § 5 zákona o vlastníctve bytov túto Zmluvu v nasledovnom znení.

Článok I
Opis nehnuteľností

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie (podľa tohto sa v Zmluve upraví aj počet Bytov, Garáží a prípadne sa doplnia aj ďalšie položky (najmä Pivničné kobky)).]

1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, obci xxx, okres xxx:

a) byt č. xxx (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. xxx, (popis stavby: xxx), postaveného na pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2 a pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2 (ďalej len „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“), Byt evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;

b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);

c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m^2 (ďalej len „**zastavaný pozemok**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku**“)

d) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k priľahlým pozemkom a to:

- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2;
- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2;
- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2;
- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2;
- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2;
- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2;
- parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2 (ďalej len „**priľahlé pozemky**“)

(ďalej len **„spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na priľahlých pozemkoch“**);

e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru – Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č.** xxx“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúcemu sa na xxx. p Bytového

domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státia č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č.** xxx“);

f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č.** xxx **na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);

g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č.** xxx **na zastavanom pozemku**“);

h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k priľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č.** xxx **k priľahlým pozemkom**“);

i) spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m^2 (ďalej len „**pozemok 1**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcich veľkostiach:

- spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1**“);
- spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1)**;

(ďalej nehnuteľnosti uvedené pod písm. a) až i) spolu len ako „**Nehnuteľnosti**“)]

Článok II
Predmet Zmluvy

2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

2.2. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo na Nehnuteľnostiach do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehnuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III
Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

3.1. [Prevádzaný Byt sa nachádza na xxx p. Bytového domu. Predmetný Byt pozostáva z xxx obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie chodba, kuchynský kút, WC, kúpeľňa + WC, šatník, balkón s výmerou xxx m^2, terasa s výmerou xxx m^2.

3.2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez plochy balkónov a terasy) predstavuje xxx m2.

3.3. Nebytový priestor – Garáže č. xxx je samostatný nebytový priestor v Bytovom dome určený na parkovanie osobných motorových vozidiel. Nachádza sa na xxx.p. Bytového domu a tvorí ho spoločná vnútorná komunikácia a spolu xxx parkovacích státí.

3.4. Celková podlahová plocha Garáží č. xxx je xxx m2.

3.5. Spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx je daný veľkosťou najmenej xxx, ktorý zodpovedá xxx parkovacím státiam, príslušnému podielu na spoločnej vnútornej komunikácii Garáží č. xxx, podielu najmenej vo výške xxx z celkového podielu Garáží č. xxx na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k príslušným pozemkom, čo predstavuje spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k priľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.]

Článok IV
Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

4.1. [S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu xxx.

4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, obvodové múry, strecha, izolačné konštrukcie, šikmé konštrukcie a rampy, priečelia, chodby, schodištia, pasáže, spoločné terasy, vchody, zábradlia.

4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, bleskozvody, vodovodná prípojka, rozvody teplej a studenej vody, horúcovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, rozvody elektriky, telefónne rozvody, rozvody vzduchotechniky, výmenníková stanica vrátane technologického zariadenia, elektronický protipožiarny systém, zvončekové tablá, bezpečnostný kamerový systém so záznamovým zariadením.

4.4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu predstavuje xxx a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.]

Článok V
Úprava práv k pozemku

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

5.1. [Prevodca spolu s Bytom prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na priľahlých pozemkoch a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1.

5.2. Prevodca spolu so spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na

zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k priľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI
Technický stav prevádzaných Nehnuteľností

6.1. Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnuteľností a vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.

6.2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnuteľností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou obhliadkou.

6.3. Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnuteľností sa odo dňa obhliadky Nehnuteľností žiadnym spôsobom nezmenil.

6.4. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú, ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.

Článok VII
Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnuteľností

7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodli na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam [●] *[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]* špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy. Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o investičnej činnosti, ktorá bola uzatvorená v rámci osobitnej spolupráce Zmluvných strán pri realizácii a politiky nájomného bývania v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.

7.2 Hodnota Nehnuteľností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:

[Doplniť Nehnuteľnosti podľa Článku 1 bod 1.1 tejto Zmluvy, pri ktorých je potrebné uviesť hodnotu (byt, garáž, parkovacie státie, pivnica...]

Článok VIII
Správa Bytového domu

8.1 Prevodca oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s ním uzatvorená zmluva o výkone správy.

8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnuteľností bude podieľať na správe bytového domu a v zodpovedajúcom rozsahu pristupuje k existujúcej zmluve o výkone správy bytov a nebytových priestorov v tomto Bytovom dome v súlade s požiadavkami § 5 zákona o vlastníctve bytov.

8.3 Prevodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľnosti má zaplatené. Potvrdenie – vyhlásenie, že vlastník Nehnuteľností nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnuteľností a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam.

Článok IX
Vyhlásenia Zmluvných strán

9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnuteľnosti:

a) nie sú predmetom úradne registrovaných alebo iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);

b) nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;

c) v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;

d) nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a

e) nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych alebo vykonávacích konaní.

9.2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnuteľnostiach je zriadená ťarcha:
[Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o investičnej činnosti.]

9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu a [k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí vlastník Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx.]

9.4. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnuteľnosti nepreviedol, nezaťažil žiadnym vecným bremenom, iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o investičnej činnosti). Prevodca taktiež prehlasuje, že s inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnuteľnosti do vlastníctva.

Článok X
Odovzdanie Nehnuteľností a nadobudnutie vlastníctva k nim

10.1. Prevodca Nehnuteľnosti vyprace v zmysle tejto Zmluvy a odovzdá Nadobúdateľovi do desiatich (10) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Nehnuteľností spíšu Prevodca a Nadobúdateľ preberací protokol, ktorý musí byť podpísaný Prevodcom aj Nadobúdateľom.

10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že do desiatich (10) pracovných dní odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa Článku 10 bodu 10.1 Zmluvy urobia všetky opatrenia na ohlásenie zmeny vlastníctva Nehnuteľností v súvislosti s úhradami platieb všetkých služieb a dodávok spojených s užívaním Nehnuteľností, najmä v súvislosti s dodávkou elektrickej energie, plynu, vody, odvozom domového odpadu, osvetlením spoločných priestorov v dome, upratovaním spoločných priestorov v dome a pod.

10.3. Prevodca sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Nehnuteľností uhradí všetky platby za služby a dodávky vymenované v Článku 10 bode 10.2 tohto článku Zmluvy.

10.4. Nadobúdateľ nadobudne na základe tejto Zmluvy vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálnym odborom, o povolení vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.

10.5. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu preberacieho protokolu prechádza na Nadobúdateľa nebezpečenstvo škody na Nehnuteľnostiach ako aj povinnosť uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Nehnuteľností, najmä ale nie výlučne náklady spojené s dodávkou médií najmä elektriny, vody, plynu, internetu, vodné stočné, odvoz komunálneho a iného odpadu.

10.6. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy podajú Zmluvné strany bezprostredne po podpise tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami podľa Zmluvy o investičnej činnosti.

Článok XI
Záverečné ustanovenia

11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami OZ, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 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.

11.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať.

11.4. Ak sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť iných ustanovení Zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné a účinné. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy ustanovením platným a účinným, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do tohto času platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

11.5. Zmluva sa vyhotovuje v 8 (ôsmich) rovnopisoch, z toho Prevodca obdrží 2 (dva) rovnopisy, Nadobúdateľ 4 (štyri) rovnopisy po podpise tejto Zmluvy, 2 (dva) rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.

11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a dikciou a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ:

_____

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx

V Bratislave, dňa _____

Prevodca:

_____

xxx

xxx

xxx

Príloha č. 6

Vzor Ručiteľského vyhlásenia

PRÍLOHA Č. 6 - VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

sa zaväzuje a vyhlasuje

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

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

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

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

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

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

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

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developer z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku, nepresahujúcu však maximálnu čiastku 1,15 násobku indexovanej Referenčnej hodnoty Kontribúcie určenej v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti, okamžite, nepodmienene 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 prihliadnutia na ustanovenia kolíznych noriem). Uplatnenie akéhokoľvek ustanovenia slovenských právnych predpisov, ktoré nie sú kogentnej povahy, sa jednoznačne vylučuje, ak by ich aplikácia zmenila význam alebo účel niektorého z ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

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

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

	Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením a záväzkami v ňom uvedenými súhlasí a akceptuje ho:
V [●] dňa [●]	V Bratislave dňa [●]
[●]	[●]
[●]	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Meno: [●]	Meno: [●]
Funkcia: [●]	Funkcia: [●]

Príloha č. 7

Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

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. Viď 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 „**Nehnuteľnosti**").

1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k Nehnuteľnostiam 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 Zabezpečenej 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 Nehnuteľností 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 Nehnuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [●] [*Záložný veriteľ môže na základe dohody so Záložcom akceptovať existenciu iných vecných práv na Nehnuteľnostiach 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 Nehnuteľností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnuteľností.

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 Nehnuteľností, 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 Nehnuteľnostiam,

(ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnuteľnostiam, 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 Nehnuteľností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnuteľnostiam, 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 Nehnuteľností, 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 Nehnuteľnostiam alebo akejkoľvek 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 Nehnuteľností alebo akejkoľvek ich časti, a

(iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam a svoje právo nakladať s Nehnuteľnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,

(g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnuteľnostiam alebo akejkoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnuteľností (alebo ich akejkoľvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnuteľností, 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 Nehnuteľnosťami 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 Nehnuteľnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnuteľností 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 jeden krát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečí 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 urýchlené 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 doručenky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnuteľnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchlené 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 urýchleného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, či tento návrh podáva Záložca, alebo Záložný veriteľ.

4. Vyhlásenia a záruky Záložcu

4.1 Záložca vyhlasuje a zaručuje sa Záložnému veriteľovi, že:

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

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

(b) Záložca je výlučným vlastníkom Nehnuteľností (a všetkých ich častí), Nehnuteľnosti 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 Nehnuteľností mohol byť prekážkou zriadenia alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, ako ani žiaden úkon, ktorý by mohol v akomkoľvek rozsahu znemožniť alebo sťažiť Záložnému veriteľovi výkon Záložného práva podľa tejto Zmluvy alebo iných práv a/alebo nárokov vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, a nie je si vedomý žiadnej skutočnosti, ktorá by mohla byť prekážkou riadneho zriadenia a/alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, tak ako to predpokladá táto Zmluva;

(c) uzavretie tejto Zmluvy, ako ani prevzatie a následný výkon akýchkoľvek z nej vyplývajúcich povinností alebo záväzkov zo strany Záložcu nie je porušením alebo v rozpore (i) so žiadnym ustanovením akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca zmluvnou stranou a ktorý sa týka Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, a to spôsobom alebo v rozsahu, ktorý nie je zanedbateľný, (ii) zakladateľskými dokumentmi a inými vnútornými dokumentmi Záložcu, ako ani, (iii) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne a voči svojim odborným poradcom) s akýmkoľvek zákonom, vyhláškou alebo autoritatívnym alebo súdnym príkazom zaväzujúcim Záložcu alebo vzťahujúcim sa na Nehnuteľnosti;

(d) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne, voči svojim odborným poradcom, ktorým je Záloh známy a voči verejným registrom) nie sú Nehnuteľností (ani žiadna ich časť) predmetom žiadneho sporu a nehrozí, neprebieha ani neskončilo ohľadom ktorejkoľvek z nich žiadne súdne alebo arbitrážne konanie alebo žiadne správne alebo iné konanie (s výnimkou konaní na príslušnom okresnom úrade o vklade záložného práva podľa tejto Zmluvy), ktoré by mohlo mať za následok obmedzenie zmluvnej voľnosti Záložcu a/alebo voľnosti jeho dispozície s Nehnuteľnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnuteľnosťami nebol právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu alebo inej verejnej autority priznaný žiadny nárok tretej strane a Záložca nie je obmedzený súdnym rozhodnutím alebo rozhodnutím inej vládnej alebo verejnej autority, ktoré by bolo pre Záložcu záväzné;

(e) Nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnuteľnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnuteľnostiam (alebo ich časti) oznámených Záložnému veriteľovi pred uzavretím tejto Zmluvy;

(f) neexistuje žiadna zmluva o budúcej zmluve, opcia, predkupné právo ani akékoľvek iné právo s podobným účinkom, ktoré môže mať nepriaznivý dopad na vykonateľnosť alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy;

(g) po vklade záložného práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnuteľnostiam zriadeným v prvom rade, ktoré je platným, účinným a vykonateľným voči Záložcovi a akejkoľvek tretej osobe v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;

(h) [Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o investičnej činnosti a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním;]

(i) [Záložcovi bolo zo strany Developera [ako spoločníka Záložcu] poskytnuté primerané protiplnenie za zriadenie záložného práva podľa tejto Zmluvy;]

4.2 Záložca vyhlasuje a zaručuje Záložnému veriteľovi, že každé vyhlásenie a záruka uvedené v článku 4.1 sú pravdivé, úplné a správne ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.

5. Výkon záložného práva

5.1 Ak [Záložca / Developer] nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas tak ako to vyplýva zo Zmluvy o investičnej činnosti, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.

5.2 Pre účely § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnuteľností považuje za individuálny a samostatný záloh medzi viacerými samostatnými zálohmi 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)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 akejkoľvek 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 predať záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;

(b) záloh môže byť prevedený akejkoľvek 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 Nehnuteľnosti, a to na vlastné náklady, vrátane nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

5.9 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

5.10 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.

5.11 Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone záložného práva podľa tejto Zmluvy postupovať v súlade s pravidlami uvedenými v tomto článku 5, potom Záložca uznáva, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností s náležitou starostlivosťou a s cieľom dosiahnuť predaj Nehnuteľností za cenu požadovanú v zmysle článku 5.4 a zákona.

5.12 Záložný veriteľ nebude niesť žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá môže Záložcovi vzniknúť ako následok riadneho a zákonného výkonu akýchkoľvek jeho práv podľa tejto Zmluvy.

5.13 Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výťažok z výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných a neuhradených Zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:

(a) po prvé, na uhradenie všetkých nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (najmä odmien právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy;

(b) po druhé, na úhradu úrokov z omeškania zo Zabezpečených pohľadávok splatných v prospech Záložného veriteľa v súvislosti so Zmluvou o investičnej činnosti alebo touto Zmluvou;

(c) po tretie, na úhradu iných neuhradených čiastok zo Zabezpečených pohľadávok dlžných v prospech Záložného veriteľa podľa Zmluvy o investičnej činnosti alebo tejto Zmluvy,

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

6. Zánik Záložného práva

6.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o investičnej činnosti, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.

6.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.

6.3 Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy dohodli, že žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami, pri ktorom dôjde k scudzeniu Nehnuteľností alebo akejkoľvek ich časti, nemožno považovať za prevod Nehnuteľností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu v zmysle § 151h Občianskeho zákonníka.

7. Záverečné ustanovenia

7.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

7.2 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po jednom si po jej uzavretí ponechá Záložný veriteľ a Záložca a 2 rovnopisy budú použité pre účely katastrálneho konania.

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

V [●] dňa [●]	V [●] dňa [●]
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava	**[obchodné meno Záložcu]**
_____	_____
[●]	[●]

Príloha č. 8

Vzorový výpočet indexácie

Príloha č. 8:
Vzorový výpočet indexácie

1. ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

1.1 Indexácia podľa kompozitného indexu:

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

HOD(T+1) = HOD(T) x kompozitný index(t), kde *kompozitný index(t) = 0,25 x index cien stavebných materiálov(t) + 0,25 x index cien stavebných prác(t) + 0,5 x index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji(t)*

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

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

index cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (2024):
*Q4 2022/100 * Q1 2023/100 * Q2 2023/100 * Q3 2023/100*
*1,029 * 1,029 * 1,002 * 1,011*
index cien stavebných materiálov(2024) = 1,0726

index cien stavebných prác (2024):
*Q4 2022/100 * Q1 2023/100 * Q2 2023/100 * Q3 2023/100*
*1,032 * 1,040 * 1,011 * 1,008*
index cien stavebných materiálov(2024) = 1,0937

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

kompozitný index(2024) = 0,25 x 1,0726 + 0,25 x 1,0937 + 0,5 x 0,9237 = 0,26815 + 0,273425 + 0,46187
kompozitný index(2024) = 1,003

1.2 Indexácia podľa NBS:

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

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

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

index NBS (2024):
index NBS (2024) = (Q4 2022 / Q3 2022) * (Q1 2023 / Q4 2022) * (Q2 2023 / Q1 2023) * (Q3 2023 / Q2 2023)
Q4 2022 / Q3 2022 = 3342 / 3451 = 0,9684
Q1 2023 / Q4 2022 = 3203 / 3342 = 0,9584
Q2 2023 / Q1 2023 = 3146 / 3203 = 0,9822
Q3 2023 / Q2 2023 = 3096 / 3146 = 0,9841

index NBS (2024) = 0,9684 * 0,9584 * 0,9822 * 0,9841
index NBS (2024) = 0,8970

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

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

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

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.

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

Nech:
B(0)=5 000
B(T+1)= 6 500
kompozitný index(t) = 1,1075 ≐ 1,11, t.j. nárast o 11 %

Potom:
B(T+1)/B(0) = 6 500 / 5000 = 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 diveregencie, ktorá umožňuje uplatnenie benchmarku .
Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:
HOD(T+1) = 5 000 x 1,3 = 6 500 €

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):
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

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 povinnosti Developera, postupovalo by sa podľa bodu 5.8 Zmluvy o investičnej činnosti, kde náhradné finančné plnenie by bolo vo výške 2 000 000 * 1,147914 * 1,15 = 2 640 202,20 €.

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

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

Vzor č.3:
Východiská podľa vzoru č. 2, avšak v stanovenom termíne (do roku 2030) nedošlo k právoplatnosti Povolenia na výstavbu (napr. z dôvodu, že Developer sa rozhodol Projekt nerealizovať).

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

Príloha č. 9

Vzorový výpočet Kontribúcie

Príloha 9 - Vzorec na výpočet Referenčnej hodnoty Kontribúcie

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

Pre projekt *„Polyfunkčný dom Hrachová“* územný plán mesta Bratislava definuje maximálnu možnú hrubú podlažnú plochu 6 364,68 m2 , z ktorých územný plán povoľuje 1 909,4 m2 hrubých podlažných plôch bývania v stanovenom území.

Stavebník v jeho žiadosti žiada navýšenie bytových plôch pre jeho projekt na 6 168,3 m2 bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch.

V rámci dohody bol výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie stanovený nasledovne:

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

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 kontribúcie pre projekt *„Polyfunkčný dom Hrachová“* sú nasledovné:

HPP_B(B) je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m2) = 6 168,3 m2

HPP_B(S) je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m2) = 1 909,4 m2

$koeficient_{2026}$ = 147,1 €/m2

koeficient*1,035*100% = 152,2485 €/m2

Výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie pre projekt *„Polyfunkčný dom Hrachová“* podľa vzorca vyššie je teda nasledovný:

Kontribúcia = (6 168,3 – 1 909,4) * 152,2485 = 4 258,9 * 152,2485 = 648 411 €

Keďže kontribúcia v tomto projekte nie je finančná, ale vo forme bytov, výpočet vyššie slúži len na výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie. Kontribúcia vo forme bytov je vypočítaná nasledovne:

	Výpočet nadhodnoty			
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20%	%	
Q	Zmena HPP pre bývanie	4 258,9	m2	
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	852	m2	*R = P x Q*
	Výpočet podielu pre mesto			
S	Podiel mesta na zisku zo zmeny regulatívov	25%	%	
T	Podiel mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	213	m2	*T = S x R*
U	**Podiel mesta na zisku v ČPP (pri pomere HPP a čistej podlažnej plochy 1:0,68)**	**144,80**	m2	*U = T x 0,68*
V	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 znamená	2,90	bytov	*V = U/50*

Príloha č. 10
Súhlas primátora

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-Ružinov

Váš list	Naše poradové číslo	Vybavuje / Linka	V Bratislave
	MAGS UMSA 60199/2026-568740	[redacted]	**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, „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ"**

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

Z predložených podkladov vyplýva, že spoločnosť ARNAD, spol. s r. o., so sídlom Dvojkrížna 11736/47, 821 06 Bratislava, IČO: 31 392 831, ako žiadateľ a stavebník, požiadala žiadosťou zo dňa 23.02.2026 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. Predmetom návrhu je umožnenie realizácie investičného zámeru „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to v rozsahu zmeny pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Navrhovaná odchýlka sa týka zmeny vnútornej dispozície objektu, okien, lodžií a balkónov a podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti, pričom objekt má byť od 2. nadzemného podlažia riešený ako bytový s ponechaním občianskej vybavenosti v parteri. Počet bytov sa podľa dokumentácie pre odchýlku zvyšuje z pôvodných 21 na 76 bytových jednotiek.

Riešené územie investičného zámeru sa podľa ÚPN BA nachádza vo funkčnej ploche č. 201, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie, regulačný kód G. Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA; výmera riešeného územia v dotknutej funkčnej ploche pre výpočet bilancií je 3 834 m². Investičný zámer „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" predstavuje výstavbu polyfunkčného domu na Hrachovej ulici v mestskej časti Bratislava-Ružinov, v území formovanom existujúcou zástavbou polyfunkčných objektov, pre ktorý už boli vydané právoplatné povoľovacie rozhodnutia.

Dňa 16.04.2021 bolo hlavným mestom vydané súhlasné záväzné stanovisko pre stavbu „Polyfunkčný dom - Hrachová" pod č. MAGS POD 47465/21-131437. Následne bolo pre stavbu vydané stavebným úradom príslušnej mestskej časti Bratislava-Ružinov územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SÚ/CS 3541/2023/4/MER-46 zo dňa 01.02.2023, právoplatné dňa

15.03.2023, a stavebné povolenie pod č. SU/421/38249/2025/MER–116 zo dňa 26.08.2025, právoplatné dňa 06.10.2025.

V zmysle ÚPN BA sú pre funkčnú plochu č. 201, rozvojové územie, regulačný kód G, stanovené nasledovné regulatívy intenzity využitia územia: IPP max. 1,8, IZP max. 0,30 a KZ min. 0,25. Navrhované hodnoty ukazovateľov intenzity priestorového využitia podľa dokumentácie pre odchýlku voči ÚPN BA predstavujú pri výmere riešeného územia 3 834 m² hodnotu IPP 1,66, teda 6 364,68 m², hodnotu IZP 0,276, teda 1 058,76 m², a hodnotu KZ 0,278, teda 1 065,96 m²; regulatívy intenzity využitia územia nie sú predmetom odchýlky a predložený návrh je s nimi v súlade. Navrhovaná odchýlka upravuje pomer funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. V zmysle ÚPN BA nesmie podiel funkcie bývania prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, čo pri celkovej podlažnej ploche 6 364,68 m² predstavuje 1 909,40 m² pre bývanie a 4 455,28 m² pre občiansku vybavenosť. Podľa navrhovaných hodnôt má bývanie predstavovať 6 168,30 m² a občianska vybavenosť 196,38 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 4 258,90 m². Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia. Súčasťou zmluvného nastavenia má byť kontribúcia alebo iné verejnoprospešné plnenie, ktorého účelom je zabezpečiť, aby realizácia zámeru spojená so zmenou pomeru funkčného využitia 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 plnení investora vo forme bytového plnenia – odovzdania nájomných bytov v prospech hlavného mesta v hodnote zodpovedajúcej referenčnej hodnote kontribúcie vo výške 648 411 € (4 258,896 m² HPP × 152,2485 €/m²), pričom konkrétna špecifikácia bytov a podmienky ich prevodu budú vymedzené v zmluvnom usporiadaní. Čistá podlažná plocha odovzadných bytov nesmie byť menšia ako 144,80 m ². Tieto byty, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú zaradené do fondu mestského nájomného bývania, čím kontribúcia priamo prispeje k rozšíreniu bytového fondu hlavného mesta a k zvyšovaniu dostupnosti nájomného bývania.

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 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,

[redacted]

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

[redacted]

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	Vybavuje / Linka	V Bratislave
	MAGS UMSA 60199/2026-558669	[redacted]	**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, „Polyfunkčný dom – HRACHOVÁ"**

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

Z predložených podkladov vyplýva, že spoločnosť ARNAD, spol. s r. o., so sídlom Dvojkrížna 11736/47, 821 06 Bratislava, IČO: 31 392 831, ako žiadateľ a stavebník, požiadala žiadosťou zo dňa 23.02.2026 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. Podanie bolo hlavnému mestu doručené prostredníctvom mestskej časti.

Predmetom žiadosti je umožnenie realizácie investičného zámeru „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to v rozsahu zmeny pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania pri zachovaní regulatívov intenzity využitia územia. Navrhovaná odchýlka sa týka zmeny vnútornej dispozície objektu, okien, lodžií a balkónov a podielu funkcií bývania a občianskej vybavenosti, pričom objekt má byť od 2. nadzemného podlažia riešený ako bytový s ponechaním občianskej vybavenosti v parteri. Objem budovy sa oproti pôvodnej dokumentácii zmenšuje a maximálna výška zostáva bez zmeny. Počet bytov sa podľa dokumentácie pre odchýlku zvyšuje z pôvodných 21 na 76 bytových jednotiek.

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, stručný opis hlavných stavebných objektov, porovnanie riešenia podľa vydaného záväzného stanoviska a navrhovanej odchýlky, ako aj grafické prílohy dokumentujúce riešené územie, funkčnú plochu a navrhované hmotovo-priestorové usporiadanie.

V zmysle § 26 ods. 4 zákona o HMBA môžu Bratislava a mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, v tomto prípade UPN BA, pričom sa nesmú odchýliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchýliť od podmienok priestorového

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

a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,

b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,

c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.

Predmetom pripravovanej dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Ružinov, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre investičný zámer „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" 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 „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" predstavuje výstavbu polyfunkčného domu na Hrachovej ulici v mestskej časti Bratislava-Ružinov. Dňa 16.04.2021 bolo hlavným mestom vydané súhlasné záväzné stanovisko pre stavbu „Polyfunkčný dom - Hrachová" pod č. MAGS POD 47465/21-131437, 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 Bratislava-Ružinov územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SÚ/CS 3541/2023/4/MER-46 zo dňa 01.02.2023, právoplatné dňa 15.03.2023, a stavebné povolenie pod č. SU/421/38249/2025/MER–116 zo dňa 26.08.2025, právoplatné dňa 06.10.2025. Navrhovaná odchýlka od ÚPN BA oproti vydanému záväznému stanovisku, územnému rozhodnutiu a stavebnému povoleniu spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania.

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

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

A. Stanovisko Útvaru hlavného architekta

Predložená odchýlka pre investičný zámer „**Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ**", Hrachová ulica, 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, rozvojové územie, regulačný kód G.**

Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA. **Výmera riešeného územia v dotknutej funkčnej ploche pre výpočet bilancií je 3 834 m².**

Dňa 16.04.2021 bolo hlavným mestom vydané **súhlasné** záväzné stanovisko pre stavbu „Polyfunkčný dom - Hrachová" pod č. MAGS POD 47465/21-131437 (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 o umiestnení stavby (ďalej aj „ÚR") č. SÚ/CS 3541/2023/4/MER-46 zo dňa 01.02.2023, právoplatné dňa 15.03.2023. Ďalej bolo pre stavbu vydané stavebné povolenie (ďalej aj „SP") pod č. SU/421/38249/2025/MER–116 zo dňa 26.08.2025, právoplatné dňa 06.10.2025. **Navrhovaná odchýlka od ÚPN BA oproti vydanému ZST, ÚR a SP spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území.**

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

*„**Pôvodný projekt**:*
„podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, vypracovanej spoločnosťou P.S. ARCH s.r.o., SNP 58/A, 821 05 Rozhanovce, IČO: 44 727 194, zodpovedným projektantom Ing. arch. [redacted] autorizovaným architektom, č. o. [redacted] júni 2023 s poslednou revíziou z januára 2025."

Stavba polyfunkčného domu je funkčne rozdelená na časť občianskej vybavenosti s dvoma prevádzkami na prevádzku e-shopu a prevádzku laboratórnej diagnostiky a časť objektu s 21 bytovými jednotkami. Pre potreby zabezpečenia statickej dopravy je navrhnutých 99 parkovacích miest - z toho je 77 parkovacích miest v garáži na 1. podzemnom podlaží stavby a 22 stojísk je navrhnutých na teréne na pozemkoch stavby. Polyfunkčný dom je napojený na inžinierske siete prípojkami vody, splaškovej kanalizácie a prípojkou NN. Dažďove vody zo stavby domu a z komunikácie budú odvádzane do vsakov. Dopravné napojenie je navrhované predĺžením existujúceho chodníka a prístupovej komunikácie k jestvujúcim polyfunkčným objektom na severovýchode dotvára priestorovú gradáciu okolia.

Zmena:
Zmena sa týka vnútornej dispozície objektu, zmeny okien, lodžii, balkónov a podiel funkcii bývania a občianskej vybavenosti. Objem budovy sa oproti pôvodnej dokumentácii zmenšuje, pretože v novom návrhu sa zrušili vypustenia konštrukcii lodžii. Maximálna výška je bez zmeny.
Obchodné priestory sa nachádzajú v juhovýchodnej časti 1.NP, na zvyšnej časti sú navrhnuté bytové jednotky, od 2.NP až po 7.NP sú navrhnute iba bytové jednotky.
Počet parkovacích miest je rovnaký a to v počte 99PM z toho je 77 PM v garáži na 1.PP a 22 stojísk je navrhnutých na teréne na pozemkoch stavby.
Dopravné napojenie a napojenie na inžinierske siete sa nemení."

V zmysle ÚPN BA sú pre funkčnú plochu č. 201, rozvojové územie, regulačný kód G stanovené nasledujúce regulatívy intenzity využitia územia:
Zástavba mestského typu:
IPP max. (index podlažných plôch) – 1,8
IZP max. (index zastavaných plôch) – 0,30
KZ min. (koeficient zelene) – 0,25

Navrhované hodnoty ukazovateľov intenzity priestorového využitia predloženého návrhu v *dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA* s % vyjadrením upravovaných hodnôt od regulatívov ÚPN BA pre investičný zámer:

Intenzita využitia záujmového územia	Navrhované hodnoty		Úpravy vyjadrené v %*
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 201, rozvojové územie, regulačný kód G	3 834 m²		
IPP - index podlažných plôch	1,66	6 364,68 m²	-5,20 %
IZP - index zastavaných plôch	0,276	1058,76 m²	-7,94 %
KZ - koeficient zelene	0,278	1065,96 m²	-18,07 %

*z hľadiska intenzity využitia územia oproti pôvodnému investičnému zámeru

Tabuľka vyjadruje súlad predloženého návrhu s regulatívmi intenzity využitia územia v zmysle ÚPN BA, ktoré nie sú predmetom odchýlky od ÚPN BA.

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

Celková podlažná plocha navrhovaných objektov v dotknutej funkčnej ploche (FP) tvorí 6 364,68 m² z čoho:

Podlažné plochy funkcií vo FP	určené ÚPN	navrhované hodnoty	odchýlka
bytová funkcia	1 909,40 m² (30%)	6 168,30 m²	+4 258,90 m²
občianska vybavenosť	4 455,28 m² (70%)	196,38 m²	-4 258,90 m²

Na základe odborného posúdenia Útvarom 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 „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" mení pomer funkcií v prospech bývania o 4 258,90 m². Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia.

B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz

Uzatvorenie dohody, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní realizovať investičný zámer s odchýlkou od regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia bez zmeny samotnej funkcie územia, vyplýva z § 26 ods. 4 zákona o HMBA. V danom prípade navrhovaná odchýlka spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania, pri zachovaní regulatívov intenzity využitia územia v zmysle ÚPN BA.

Z pohľadu Útvaru mestských stratégií a analýz je podstatné, že zámer „Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ" predstavuje realizáciu už právoplatne povoleného investičného zámeru v území, ktoré je urbanisticky a funkčne formované existujúcou zástavbou polyfunkčných objektov. Navrhovaná odchýlka má podľa predložených podkladov umožniť úpravu pôvodne posudzovaného riešenia tak, aby bol objekt od 2. nadzemného podlažia riešený ako bytový, s ponechaním občianskej vybavenosti v parteri. Takéto riešenie môže prispieť k posilneniu rezidenčnej funkcie a k rozšíreniu ponuky bývania v lokalite s existujúcou dopravnou a technickou infraštruktúrou, ak bude zachovaná primeraná úroveň občianskej vybavenosti, verejných priestorov, zelene a dopravnej obslužnosti.

Nároky na základnú občiansku vybavenosť vyvolané navrhovanou zmenou boli preverené. Podľa dokumentácie pre odchýlku zodpovedá navýšenie počtu bytov približne 194 obyvateľom s predpokladanou potrebou kapacít pre 8 detí v materských školách a 18 detí v základných školách. Mestská časť Bratislava-Ružinov listom č. OÚP/3415/34379/2026/SzE zo dňa 30.07.2026

potvrdila, že nároky na základnú občiansku vybavenosť, ktoré vzniknú na základe navýšenia podielu bývania v dotknutej funkčnej ploche, budú pokryté.

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 pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania v rozsahu 4 258,90 m² hrubých podlažných plôch. Pre výpočet verejnoprospešného plnenia je preto potrebné vychádzať z aktuálneho výpočtu kontribúcie a z finálneho zmluvného nastavenia medzi investorom, mestskou časťou a hlavným mestom. Referenčná hodnota kontribúcie určená podľa metodiky hlavného mesta predstavuje 648 410,53 € (4 258,896 m² HPP × 152,2485 €/m²). Hlavné mesto Bratislava, mestská časť Bratislava-Ružinov a investor sa dohodli na plnení investora vo forme bytového plnenia – odovzdania nájomných bytov v prospech hlavného mesta v hodnote zodpovedajúcej referenčnej hodnote kontribúcie, pričom konkrétna špecifikácia bytov a podmienky ich prevodu budú vymedzené v zmluvnom usporiadaní. Tieto byty, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú zaradené do fondu mestského nájomného bývania, čím kontribúcia priamo prispeje k rozšíreniu bytového fondu hlavného mesta a k zvyšovaniu dostupnosti nájomného bývania v súlade s metodikou hlavného mesta pre rozvoj nájomného bývania a s cieľmi Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2021 – 2030 (Bratislava 2030).

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 zvýšením intenzity využitia územia a zmenou pomeru funkčného využitia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný, vecne súvisiaci a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos.

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

Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody** pre investičný zámer **„Polyfunkčný dom - HRACHOVÁ", Hrachová 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 UPN BA, ktorý bude súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

S pozdravom

[redacted]

Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt

[redacted]

[redacted]

Mgr. Ján Mazúr, PhD.
hlavný mestský stratég