[redacted]

Zmluva o spolupráci č. MAGBO2400130

vo vzťahu k projektu Mestská urbanistická štúdia zóna Mlynské nivy

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Pressburg Tower Property s.r.o.

Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI (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: SK84 7500 0000 0002 2503 6303
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**")

(2) **Pressburg Tower Property s.r.o.**

Sídlo: Prievozská 6A, 821 09 Bratislava, mestská časť Ružinov
Zápis v ORSR: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 109096/B
IČO: 50 164 732
DIČ: 2120199290
IČ DPH: SK212019290
IBAN: SK30 1111 0000 0010 3622 0018
Zápis v RPVS: 39560
V zastúpení: David Ječmík, konateľ
a Terezie Rejzová, konateľka

(ďalej len „**Developer**")

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**" alebo jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**")

Vzhľadom na to, že:

(A) V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení za účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájmom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri napĺňaní týchto cieľov budú mať nepochybne aj samosprávy, a to napríklad aj v rámci vytvárania spolupráce na báze partnerstiev súkromného a verejného sektora pri zabezpečovaní dostupnosti bývania.

(B) Z dokumentu „*Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030*" vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektoru obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj „*zabezpečovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania.*"

(C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**") schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Koncepcia**") s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.

(D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V Koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto *„pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.*"

(E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre vznik nadhodnoty súkromným vlastníkom. Mesto má za cieľ podieľať sa na výhodách z tejto nadhodnoty, a to prostredníctvom možnosti získania Kontribúcie (ako je tento pojem definovaný nižšie) v podobe bytov alebo iných plnení, ktoré prispejú k všeobecnému rozvoju danej lokality.

(F) V Koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom *„METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA*", podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia z 23.05.2024 tvorí aj Prílohu č. 7 (*Metodika*) tejto Zmluvy (ďalej len „**Metodika**").

(G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a spolupráce podľa tejto Zmluvy vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak.

(H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného Koncepciou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska Koncepcie a Metodiky.

(I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy, pričom si plne uvedomuje, že z hľadiska povahy a významu záväzkov Zmluvných strán predstavuje táto Zmluva prevažne záväzky na strane Developera a práva na strane Mesta a túto skutočnosť akceptuje. Pre vylúčenie pochybností, predchádzajúca veta nepredstavuje výkladové pravidlo tejto Zmluvy; ide iba o potvrdenie, že Zmluvné strany v plnom rozsahu akceptujú osobitný charakter tejto Zmluvy.

(J) Developer si zároveň uvedomuje pozitívnu hodnotu Zmien a doplnkov ÚP pre jeho Projekt a v prípade schválenia Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva akceptuje, že realizácia Projektu sa prejaví aj vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom poskytnutia Kontribúcie pre Mesto spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy ako časti vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP.

(K) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania pre verejnosť prostredníctvom cenovo dostupného a komfortného nájomného bývania, 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.

(L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie, ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste a súvisiacej verejnej infraštruktúry, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.

(M) Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy potvrdzujú, že došlo k obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosnosti a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „**Územná štúdia**"), a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike. Zmluvne strany majú záujem spolupracovať pri napĺňaní cieľov Územnej štúdie.

(N) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu ani schválenie Zmien a doplnkov ÚP za poskytnutie Kontribúcie. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera a Mesta v prípade, ak Projekt Developera prostredníctvom kladne prerokovaných a schválených Zmien a doplnkov ÚP bude v konečnom dôsledku vyhodnotený ako vhodný a súladný s verejným záujmom (a to najmä z územno-plánovacieho hľadiska pri zohľadnení cieľov Mesta na realizácii politiky nájomného bývania) a s takýmto postupom obe Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.

(O) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Koncepcie, pričom v zmysle Metodiky je aj výpočet nadhodnoty určený transparentne a nediskriminačne so zreteľom na zachovanie ochrany verejného záujmu.

(P) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité v súlade s Metodikou.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

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

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

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

(a) bytového domu (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 alebo inej budovy (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 (*Vymedzenie Bytového domu*).

Ak je v zmysle Prílohy č. 2 (*Popis a parametre Projektu*) súčasťou Projektu (napr. z dôvodu etapizácie Projektu) viac Bytových domov, ktoré Developer nedokázal ku dňu uzatvorenia Zmluvy dostatočne vymedziť, rámcový popis možných Bytových domov je uvedený iba v Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*), pričom Príloha č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*) zostáva ku dňu uzatvorenia Zmluvy zámerne nevyplnená. V takom prípade sa za „Bytový dom" na účely tejto Zmluvy považuje celý Projekt a Zmluvné strany sú povinné postupovať v súlade s odsekom 7.7 (uzatvorenie Osobitných zmlúv).

„**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 3.3.

„**Informačný materiál**" znamená informačný materiál o možnosti obstarania návrhu Zmien a doplnkov ÚPN na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov, ktorý má byť v zmysle časti B Metodiky (za predpokladu splnenia podmienok podľa Metodiky) pripravený Mestom a predložený Zastupiteľstvu v nadväznosti na vyhodnotenie Územnej štúdie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hodnota kompozitného indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-2) až 3Q(T-1). Ak pre niektorý rok T nebude možné uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu SR), na indexáciu sa použije iný vhodný alternatívny index, primárne miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za

posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska. Ak nebude možné uskutočniť indexáciu ani spôsobom podľa predchádzajúcej vety, vykoná sa podľa iného obdobného ukazovateľa určeného Mestom; a takýto ukazovateľ sa bude považovať za Index na účely tejto Zmluvy.

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

Podrobnejšie je režim indexácie uvedený v Prílohe č. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).

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

„**Koncepcia**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z (i) Finančného plnenia, (ii) Nájomných bytov a (iii) Nefinančného plnenia.

„**Metodika**“ má význam uvedený v bode (F) preambuly tejto Zmluvy.

„**Náhradné nefinančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 10.2.

„**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*). Ak Príloha č. 4 (*Nefinančné plnenie*) nie je vyplnená, ustanovenia tejto Zmluvy o Nefinančnom plnení sa nepoužijú.

„**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.

„**Osobitné zmluvy**” má význam uvedený v odseku 7.7.

„**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 názvom **„Premena areálu Pressburg Tower“** , 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. 2 (*Popis a parametre Projektu*); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu etapizácie Projektu a parametrov Projektu, ktoré si je Developer oprávnený kedykoľvek meniť.

Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z Územnej štúdie, resp. zo Zmien a doplnkov ÚP a 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.

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

„**Povolenie na výstavbu**" znamená stavebné povolenie, rozhodnutie o stavebnom zámere alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolená výstavba 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: CKN s parc. č. **9361/5, 9361/17, 9361/19, 9361/20, 9361/103, všetky zaevidované na LV č. 2642, k.ú. Nivy, okres: Bratislava II**, pričom pod definíciu Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

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

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

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

„**Ručiteľské vyhlásenie**" znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 8 (*Vzor Ručiteľského vyhlásenia*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy.

„**Schválenie Zmien a doplnkov ÚP**" znamená schválenie Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva všeobecne záväzným nariadením Mesta, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov ÚP, pričom rozhodný je deň účinnosti takéhoto všeobecne záväzného nariadenia.

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

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

„**Ťarchy**" znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých 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.

„**Územná štúdia**" má význam uvedený v bode (M) preambuly tejto Zmluvy.

„**ÚVO**" znamená Úrad pre verejné obstarávanie.

„**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(d).

„**Vzor Zmluvy o prevode Nefinančného plnenia**" má význam uvedený v odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**.

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

„**Zastupiteľstvo**" má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Záložné právo**" má význam uvedený v odseku 13.2.

„**Záložná zmluva**" znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 9 tejto Zmluvy.

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

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

„**Zmeny a doplnky ÚP**" znamená návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý vypracuje Mesto po vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie v súlade s Metodikou, ktorý má obsahovať, okrem iného, návrh na zmenu aktuálne platnej regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetnej funkčnej plochy územia Projektu v nadväznosti na Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu.

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

„**Zmluva o prevode Nefinančného plnenia**" má význam uvedený v odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**.

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

2.1 Mesto týmto vyhlasuje, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou. V prípade rozporu tejto Zmluvy s Metodikou má táto Zmluva prednosť.

2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle Metodiky (t. j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s Metodikou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu. V súlade s časťou A3 Metodiky Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných troch predpokladov:

(a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy;

(b) došlo k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie, ktoré preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality v ktorej sa navrhuje realizácie Projektu, a ktorá môže slúžiť ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚP; za deň splnenia tejto podmienky sa považuje deň, kedy došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu; a

(c) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 13 (*Zabezpečenie*).

3. Kontribúcia

3.1 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný poskytnúť Mestu Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

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

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

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

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

3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 1.479.175,70 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:

(a) Finančného plnenia vo výške 1.183.340,60 EUR pozostávajúceho z:

(i) prvej časti vo výške 118.334,10 EUR (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),

(ii) druhej časti vo výške 177.501,10 EUR (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),

(iii) tretej časti vo výške 473.336,20 EUR (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a

(iv) štvrtej časti vo výške 414.169,20 EUR (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);

(b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 295.835,10 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“); a

(c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“).

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

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

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

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

(c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).

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

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

4. Finančné plnenie

4.1 Developer je povinný uhradiť Mestu Finančné plnenie nasledovne:

(a) Prvé finančné plnenie najneskôr do 60 dní po Schválení Zmien a doplnkov ÚP;

(b) Druhé finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu;

(c) Tretie finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania; a

(d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania.

4.2 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho časť podľa odseku 4.1 písm. a) až d) tejto Zmluvy v prospech Mesta aj skôr. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylne od odseku 3.4(d) dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.

4.3 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mesta sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.

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 77,4 m^2;

(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 Zmluvnými stranami;

(iii) zmeny Nájomných bytov, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Nájomné byty bytov 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 Zmluvných strán;

(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, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako

osoby oprávnené konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Zmluvy o prevode Nájomných bytov plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany.

(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 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.1.

5.3 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s odsekom 5.1, je Mesto oprávnené zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to najneskôr do 6 mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.1) nevyzval Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov. Zmluvné strany sa v súvislosti s postupom podľa predchádzajúcej vety ďalej dohodli:

(a) Mesto je oprávnené špecifikovať Nájomné byty v súlade s oznámením Developera podľa odseku 7.6(a). Ak Developer nezaslal Mestu oznámenie podľa odseku 7.6(a) 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(d) a 5.1(e) 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 sa považujú za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 5.2 ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu – 30 rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.

5.5 V súvislosti s prevodom Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:

(a) Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom a túto skutočnosť preukázať Mestu do 10 pracovných 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, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať

schválenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov zo strany Zastupiteľstva, 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 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 10 pracovných dní od prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom. Túto skutočnosť si Zmluvné strany 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 45 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 skazy 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 3 pracovné dni 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(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(d).

5.7 Developer poskytuje Mestu na Nájomné byty záruku v trvaní 36 mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nájomných bytov, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste vystavenom pre Developera, maximálne však 24 mesiacov; a to (záručná doba) 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 45 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(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 30 pracovných 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. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 30 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.

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, keď ho na to Mesto vyzve. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylne od odseku 3.4(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.

6. Nefinančné plnenie - tento článok sa pre účely tejto Zmluvy neaplikuje

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

(a) najneskôr do 10 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu.

(b) najneskôr do 14 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP 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; alebo

(b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (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:

- 90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania; alebo
- 120 dní v prípade zisťovacieho konania; alebo
- 365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,

avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera,

dôjde k automatickému predĺženiu lehôt podľa odseku 7.1 o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 7.2 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.

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

7.4 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu s územným plánom Mesta zo strany Mesta alebo z dôvodu následnej zmeny územného plánu Mesta prijatej po Schválení Zmien a doplnkov ÚP), 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.

7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniam o znížení Kontribúcie aj z osobitných dôvodov, a to maximálne v rozsahu 5 percent Kontribúcie. Uvedené platí vtedy, ak v dôsledku Schválenia Zmien a doplnkov ÚP príde vo vzťahu k niektorým z Pozemkov k zníženiu možnosti ich ekonomického využitia alebo v prípade, ak sa Developer rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu.

7.6 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).

7.7 Ak pri uzavretí tejto Zmluvy zostala Príloha č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*) zámerne nevyplnená, Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné, oznámiť Mestu riadne vymedzenie všetkých Bytových domov v rámci Projektu. Zmluvné strany sú následne povinné v dobrej viere rokovať a dohodnúť sa na primeraných úpravách (dodatkoch) k tejto Zmluve, ktorými bude v súlade s účelom tejto Zmluvy a Metodikou upresnený rozsah a čas plnení jednotlivých častí Kontribúcie v závislosti od realizácie Bytových domov, prípadne na nahradení tejto Zmluvy viacerými takýmito zmluvami, z ktorých by každá bola uzatvorená vo vzťahu ku konkrétnemu Bytovému domu (ďalej len „**Osobitné zmluvy**"). Developer sa na tento účel zaväzuje pripraviť návrh Osobitných zmlúv vo vzťahu k všetkým Bytovým domom v rámci Projektu, a Mesto sa zaväzuje spolupracovať a byť súčinné pri uzatváraní Osobitných zmlúv za účelom správneho alokovania Kontribúcie vo vzťahu k jednotlivým Bytovým domom, a to primárne s ohľadom na HPP jednotlivých Bytových domov.

7.8 V prípade, ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Osobitných zmlúv podľa odseku 7.7 ani do 5 rokov odo dňa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto zašle Developerovi upozornenie, aby tak urobil a Developer je povinný do 2 mesiacov od tohto upozornenia pripraviť a predložiť Mestu návrh na uzatvorenie Osobitných zmlúv podľa odseku 7.7. Ak nedôjde ani do 6 rokov odo dňa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP k uzatvoreniu Osobitných zmlúv, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť postup podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*) tejto Zmluvy.

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Pressburg Tower Property s.r.o., so sídlom Prievozská 6A, 821 09 Bratislava, IČO: 50 164 732. Developer sa zaväzuje informovať Mesto o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.

8.2 Ak Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie" takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.

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

8.4 Ak má Developer záujem, aby spolu s prevodom Projektu alebo jeho časti došlo aj k celkovému alebo čiastočnému postúpeniu práv a prevzatiu povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti, Developer môže požiadať Mesto o poskytnutie súčinnosti pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany – novou zmluvnou stranou (nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti). Mesto v takom prípade poskytne rozumne požadovanú súčinnosť so zmenou zmluvnej strany avšak iba za podmienky, že: (i) nadobúdateľ vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti; a (ii) dôjde k primeranej úprave alebo nahradeniu existujúceho Zabezpečenia (s podmienkou, že hodnota upraveného/nového Zabezpečenia nebude nižšia), pričom Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti z tejto Zmluvy, ktoré prejdú na nadobúdateľa. Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1), Mesto vyhlasuje, že za predpokladu splnenia podmienok podľa predchádzajúcej vety bude súhlasiť a poskytne súčinnosť pri zmene zmluvnej strany z Developera na vlastníka Pozemkov uvedeného v odseku 8.1.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

9.1 Ak v lehote podľa článku 6 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 6 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, alebo ak Mesto uplatní postup podľa odseku 7.8 alebo ak príde k úkonom podľa článku 2.1(e) Záložnej zmluvy, Mesto je oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Zároveň platí:

(a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.

(b) Výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1.

(c) Nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 je splatný iba raz.

(d) Ak by po vzniku nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 zaniká.

(e) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 a Developer tento nárok Mestu uhradí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky

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

9.2 Najneskôr 30 dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1, bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

10. Náhradné nefinančné plnenie

10.1 V prípade, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné poskytnúť Nájomné byty alebo Nefinančné plnenie alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť, Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto.

10.2 V prípade podľa odseku 10.1 ako aj kedykoľvek, keď Developer požiada o možnosť nahradenia Nájomných bytov alebo Nefinančného plnenia, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Nájomných bytov alebo Nefinančného plnenia náhradným nefinančným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k iným nehnuteľnostiam, ktoré spĺňajú podmienku, že ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Referenčnej hodnote Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnote Nefinančného plnenia (indexované k roku žiadosti Developera), pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom (ďalej len "**Náhradné nefinančné plnenie**").

10.3 Mesto je oprávnené spochybniť všeobecnú hodnotu Náhradného nefinančného plnenia najneskôr do 3 mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného nefinančného plnenia Developerovi, a to na náklady Mesta. Developer je na účel podľa predchádzajúcej vety povinný poskytnúť Mestu a znalcovi, ktorého Mesto určí, všetku nevyhnutnú súčinnosť. V prípade rozporu medzi znaleckými posudkami predloženými Mestom a Developerom sa Zmluvné strany dohodli, že za záväznú všeobecnú hodnotu Náhradného nefinančného plnenia na účely tejto Zmluvy sa bude považovať priemer hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.

10.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia tohto článku 10 o Náhradnom nefinančnom plnení sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia (po dôkladnom vyhodnotení relevantných aspektov konkrétneho prípadu) oprávnené akceptovať aj rôzne formy plnenia ako Náhradné nefinančné plnenie, nie je však povinné tak urobiť.

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

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

(a) nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;

(b) 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;

(c) 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;

(d) 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;

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

(f) 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;

(g) ku dňu Schválenia Zmien a doplnkov ÚP 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; a

(h) ku dňu poskytnutia Kontribúcie na Mesto bude výlučným vlastníkom Kontribúcie a na Kontribúcii nebudú viaznuť žiadne Ťarchy,

(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, 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 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 v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.

12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu 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 zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však

povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu 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.

12.3 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinností Mesta 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. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 12.3 vyplýva z nasledovných skutočností:

(a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;

(b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 12.4, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 12.4.

(c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve (ako napríklad hlasovanie Zastupiteľstva o Zmenách a doplnkoch ÚP) nedokáže Mesto ovplyvniť;

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

Developer nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovať si voči Mestu 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, 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 je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

12.4 Ustanovením odseku 12.3 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinnosti Mesta podľa odseku 13.6, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

13. Zabezpečenie

13.1 V prípade, ak došlo k predloženiu a prerokovaniu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP, Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**"), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer:

(a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2; alebo

(b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.

13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1(a) 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. 9 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**")

a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 75% (neindexovanej) 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 považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. V oboch prípadoch platí, že pri stanovení hodnoty zabezpečenia môže byť zohľadnené zvýšenie hodnoty nehnuteľností v nadväznosti na predpokladané Schválenie Zmien a doplnkov ÚP (ak je to pre danú nehnuteľnosť relevantné).

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 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 13.1 nijako na Výzvu neodpovedal.

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

(a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), 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.

13.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto 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 13.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.

13.7 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 druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane 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 hraničného termínu pre uzavretie Zmluvy o prevode Nájomných bytov (resp. Zmluvy o prevode Nefinančného plnenia) alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.

16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:

(a) dohodou Zmluvných strán;

(b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3; alebo

(c) odstúpením Mesta podľa odseku 16.4.

16.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:

(a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do 24 mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);

(b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do 18 mesiacov odo dňa uzatvorenia Zmluvy; alebo

(c) postupuje podľa odseku 13.1(b).

Developer sa však zaväzuje v dobrej viere rokovať s Mestom o predĺžení lehoty podľa písm. (a) a (b) tohto odseku v prípade, ak existujú okolnosti, ktoré nasvedčujú tomu, že by mohlo dôjsť k splneniu danej podmienky v primeranom období (maximálne v lehote niekoľkých mesiacov) po uplynutí príslušných lehôt podľa tohto odseku.

16.4 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:

(a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do 24 mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);

(b) ak ÚVO v akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 19.6, však v prípade takéhoto rozhodnutia, stanoviska alebo vyjadrenia ÚVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;

(c) ak výsledky prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu; alebo

(d) v prípade podľa odseku 13.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu).

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

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.

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických:
Email:
Telefón:
[redacted]

Vo veciach zmluvných:
Email:
Telefón:
[redacted]

(b) Mesto:

Vo veciach technických:
Email:
Telefón:
[redacted]

Vo veciach zmluvných:
Email:
Telefón:
[redacted]

Vo veciach prevodu vlastníckeho práva:
Email:

Telefón:

[redacted]

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 (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 oboma 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.

19.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.

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 druhej Zmluvnej strany. 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 druhej Zmluvnej strany, 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. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 7 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým upravia vzájomné práva a povinnosti.

19.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.

19.9 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.

19.10 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 1 Vymedzenie Bytového domu
Príloha č. 2 Popis a parametre Projektu
Príloha č. 3 Nájomné byty
Príloha č. 5 Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov
Príloha č. 7 **https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Metodika_2024_najomne_byvanie_09e5b7b180.pdf**
Príloha č. 9 Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam
Príloha č. 10 Vzorový výpočet indexácie

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 26 -11- 2024

[redacted]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava [redacted]

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

V Bratislave dňa 20. 11. 2024

Pressburg Tower Property s.r.o.

[redacted]

David Ječmík, konateľ
Terezie Rejzková, konateľka

Príloha 2

Výpočet kontribúcie pre mesto z nahodnoty developera pri zmene ÚPN		
Žiadosť číslo	92.2	
Rozloha riešeného územia	11 403	m2
Aktuálny regulatív		
HPP pre bývanie	10 173	m2
Navrhovaný regulatív		
HPP pre bývanie	21 551	m2
Zmena HPP pre bývanie	11 378	m2
Hodnota koeficientu (2024)	130	€
Referenčná hodnota kontribúcie	1 479 175,7	€
Referenčná hodnota finančného plnenia (80%)	1 183 340,6	€
Referenčná hodnota nájomných bytov (20%)	295 835,1	€

PRÍLOHA Č. 3
NÁJOMNÉ BYTY

1. „**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 5

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 spolupráci č. MAG[●] vo vzťahu k projektu [●] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**"), 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.

2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam 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.

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

3.2. 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.

6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnuteľnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnuteľnostiam *[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]*

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 spolupráci, 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, správnych, rozhodcovských,vykonávacích alebo iných konaní, ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.

9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nesplnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnuteľností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešli prevodom vlastníctva k Nehnuteľnostiam na Nadobúdateľa.

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

9.4. 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.]

9.5. 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 spolupráci). 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 spolupráci.

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 _____ V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ: Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava
xxx
xxx

xxx
xxx
xxx

Príloha 9

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**").

Nakoľko:

(A) Dňa [•] Záložný veriteľ a [[Záložca] / [spoločnosť [•], so sídlom [•], IČO: [•] (ďalej len „**Developer**")]] uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[•] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**"), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa [Záložca / Developer] po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Záložného veriteľa určité byty a nebytové priestory.

(B) Viaceré ustanovenia Zmluvy o spolupráci 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 spolupráci [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 *[bude doplnená suma, ktorá by mala reflektovať celkovú hodnotu Kontribúcie]* EUR. 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 spolupráci a/alebo tejto Zmluvy.

1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci 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 Záložčom 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 spolupráci), 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 spolupráci alebo v súvislosti s nimi,

(e) zabezpečí, že nedôjde k negatívnemu zníženiu hodnoty Nehnuteľností, pričom za negatívne zníženie hodnoty Nehnuteľností sa považuje (i) umiestnenie odpadu (vrátane nebezpečného odpadu) alebo vytvorenie environmentálnej záťaže na Nehnuteľnostiach, (ii) realizácia stavebných prác na Nehnuteľnostiach, (iii) zriadenie Ťarchy (ako je tento pojem definovaný v Zmluve o spolupráci), alebo (iv) zníženie hodnoty Nehnuteľností o viac ako 30% (pri zachovaní rovnakých princípov ohodnotenia) oproti pôvodnej hodnote Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom, ktorý Developer predložil Mestu v rámci postupu podľa čl. 13.2 Zmluvy o spolupráci,

(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 preukázané a účelne vynaložené náklady, 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 45 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 spolupráci 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 spolupráci, 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 hodnote Nehnuteľností určenej (i) RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo (ii) znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR(ďalej len „**Znalec**"). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať z hodnoty Nehnuteľností určenej Znalcom.

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 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 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 z 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 spolupráci alebo touto Zmluvou;

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

ak Zmluva o spolupráci 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 spolupráci, (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. 10:
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.

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

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 spolupráci).
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	[redacted]	**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	[redacted]	**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 spolupráci vo výške 3 000 000 * 1,147914 * 1,15 = 3 960 303,30 €.

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

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

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

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]