

Dátum 09/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 513153/2024

vo vzťahu k projektu „Panónska - Dolnozemska“

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

BLUE BOX 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: [REDACTED]

V zastúpení: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestník primátora pre oblasť sociálnych

vecí a nájomného bývania, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto Zmluvy

(ďalej len „Mesto“)

(2) **BLUE BOX s.r.o.**

Sídlo: Ventúrska 18, 811 01 Bratislava

Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 5484/B IČO: 31 355 251

DIČ: 2020297785

IČ DPH: SK2020297785

IBAN: [REDACTED]

Zápis v RPVS: 45143

V zastúpení: Michal Horváth, konateľ

(ďalej len „Developer“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito 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 nájomom, 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 (ďalej len „**Koncepcia mestského rozvoja**“) 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 ohvykle 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

f:
N.

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 Konepcii 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 nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe Koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle Konepcie spolupráca súkromného vlastníka (Developera) a Mesta predpokladá: (i) uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči Developerovi, (ii) overenie ponuky pozemku/lokality Developera na základe vstupných územných kritérií výberu, (iii) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovaciech podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite, (iv) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu Mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie Zastupiteľstvu, (v) dohodnutie miej nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z transparentnej vopred zverejnenej metodiky výpočtu nadhodnoty, a (vi) prevod vopred určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty zo strany Developera na Mesto na konci ich spolupráce a v lehotách určených touto Zmluvou.
- (F) V Konepcii 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 ZAUJME 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 zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 *{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) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a určení počtu bytových jednotiek, ktoré má získať Mesto, 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 zabezpečenia prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto ako časti skutočne vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, a to spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (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 so štátnymi strategickými dokumentmi (ako napr. koncepciou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblastiestskej bytovej politiky (t. j. koncepciou a Metodikou).
- (L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Predmetu budúceho prevodu vrátane Bytových jednotiek (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (M) 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 protihodnoty v podobe Predmetu budúceho prevodu. 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.
- (N) 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.

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“ znamená neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky na čiastku zodpovedajúcu sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa

tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 *{Odškodnenie a sankcie}*).

„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;

pričom Bytový dom sa zhotovuje podľa Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie). Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 *{Vymedzenie Bytového domu}*.

„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. 3 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 obytňou 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 % zarátať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto Bratislava).

„Budúca zmluva“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle Metodiky prislúchať Mestu, a to vo finančnom vyjadrení, ktoré podľa predpokladov platných ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zodpovedá sume **960.965,91 EUR** (slovom: deväťstošesťdesiatšesť deväťstošesťdesiatpäť eur 91 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvýkrát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa kraja“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska (ďalej len „Index“), prípadne podľa iných ukazovateľov, ktoré nahradia Index. Za základ pre výpočet zvýšenej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa



berie výška Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v predchádzajúcom kalendárnom roku a Index zodpovedajúci percentuálnemu nárastu alebo poklesu (zaokrúhlenému na dve desatinné miesta) cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení k 1.1.2025 sa Index vypočíta na základe porovnania priemernej ceny nehnuteľností za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľností za rok 2023).

„**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.

„**Informačný materiál**“ znamená informačný materiál o možnosti obstarania návrhu Zmien a doplnkov UPN na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovaciech 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.

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

„**Koncepcia mestského rozvoja**“ má význam uvedený v bode (B) preambuly tejto Zmluvy.

„**Kontribúcia**“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle výpočtu prílohy č. 1 Metodiky prislúchať Mestu (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike).

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

„**Náhradné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 6.1.

„**Náhradné finančné plnenie**“ má význam v odseku 9.6 a 9.7.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie kľúčových záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku II {Zabezpečenie}, a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Mesta k Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia do katastra nehnuteľností.

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

„**Odchýlky Projektu**“ znamenajú odchýlky Projektu vyplývajúce z potreby dodržania Príslušných predpisov alebo zmeny Projektu vyplývajúce z rozhodnutí alebo iných požiadaviek príslušného stavebného úradu v rámci územného a stavebného konania týkajúcich sa Bytového domu.

„**Odkladacie podmienky**“ majú význam uvedený v odseku 4.1.

„**Parkovacie státa**“ znamenajú (i) garážové státa 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.

„**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.

„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.

„Povolené zmeny“ znamená nasledovné zmeny na Predmete budúceho prevodu:

- (a) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí) podľa skutočného stavu v zmysle projektu skutočného vyhotovenia po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí), rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu podľa projektu skutočného vyhotovenia a jej projektovanou podlahovou plochou na základe Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie) nepresiahne 5 %; zmena podlahovej plochy Parkovacích státí sa považuje za Povolenú zmenu pokiaľ výmera podlahovej plochy je v súlade s príslušnými technickými normami a právnymi predpismi;
- (b) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami na základe rokovania podľa odseku 6.1;
- (c) zmeny Predmetu budúceho prevodu, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Predmet budúceho prevodu a (ii) na celkovú podlahovú plochu Predmetu budúceho prevodu (pri zohľadnení odchýlky v zmysle písm. (a) vyššie), najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Predmetu budúceho prevodu pre účely zápisu v katastri nehnuteľností; avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Predmetu budúceho prevodu budú v súlade s pravidlami uvedenými v definícii „Bytové jednotky“ vyššie.

„Povolenie na užívanie“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie Predmetu budúceho prevodu.

„Pracovnoprávne predpisy“ majú význam uvedený v odseku 9.4.

„Predmet budúceho prevodu“ znamená

- (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 príľahlých k Bytovému domu;
- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státi 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;

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku Povolných zmien,

a to všetko pri splnení podmienok podľa odseku 2.3(a) a v zmysle vymedzenia Predmetu budúceho prevodu na základe dodatku k tejto Zmluve, ktorý bude uzatvorený podľa odseku 2.3(a), resp. podľa odseku 2.3(b) v prípade neskorších zmien.

„Projekt“ je projekt pod názvom **„Panónska - Dolnozemská“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, 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 je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

„Projektová dokumentácia“ znamená projektovú dokumentáciu Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu (v jeho podobe v čase uzavretia tejto Zmluvy) a umiestňovaniu, povoľovaniu, realizácii, kolaudácii a užívaniu Bytového domu, a ktorá bude vychádzať z a zodpovedať základnému vymedzeniu Projektu v zmysle Prílohy č. 2 (*Popis a parametre Projektu*).

„Protokol“ má význam uvedený v odseku 7.1.

„Ručiteľské vyhlásenie“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 6 (Vzor Ručiteľského vyhlásenia) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 (Odškodnenie a sankcie)). Za „kvalifikovaného ručiteľa“ sa na účely tejto definície považuje taká osoba, ktorej majetkové a finančné postavenie je natoľko významné, že Mestu poskytuje (podľa vlastného odborného uváženia Mesta) dostatočnú istotu, že Developer si riadne splní záväzky z tejto Zmluvy; Ručiteľské vyhlásenie sa preto môže ako dostatočné Zabezpečenie použiť iba výnimočne, ak takýto „kvalifikovaný ručiteľ“ existuje.

„Schválenie Zmien a doplnkov ÚP“ znamená sebhválenie 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.

„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.

„Spoločné zariadenia“ znamenajú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komin.

vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka

„**Stavebný zákon**“ znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých ťarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien 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 nevyhnutne vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená 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 zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

„**Upravená Projektová dokumentácia**“ znamená projektovú dokumentáciu (vychádzajúcu z pôvodnej Projektovej dokumentácie) Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu v jeho podobe zohľadňujúcej zmeny Projektu vyplývajúce z Územnej štúdie, resp. zo Zmien a doplnkov ÚP a umiestňovania, povoľovania, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania.

„**Územná štúdia**“ má význam uvedený v odseku 3.1.

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

„**Vinkulácia**“ znamená vinkuláciu peňažných prostriedkov na bankovom účte Developera, vedenom v banke alebo pobočke zahraničnej banky na území Slovenskej republiky, v prospech Mesta vo výške zodpovedajúcej sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom podmienkou vyplatenia peňažných prostriedkov (alebo ich časti) z bankového účtu Developera je výhradne predloženie žiadosti Mesta, podpísanej oprávnenou osobou, o vyplatenie peňažných prostriedkov. Vinkulácia slúži ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 *{Odškodnenie a sankcie}*).

„**Vyhlásenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 9.1.

„**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, rádiácia, 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 11.1.

„**Vzor Budúcej zmluvy**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 11.2.

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

„**Záložné právo**“ znamená v katastri nehnuteľnosti zapísané záložné právo v prvom rade na vybraných nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby (ktorej všeobecná hodnota zodpovedá minimálne neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {Odškodnenie a sankcie}), a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 {Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam}.

„**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 8.1.

„**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 [(má ísť najmä o (i) nový kód regulácie (I); (ii) nový maximálny index podlažných plôch (2,4); (iii) nové číslo územnej funkcie (501); a (iv) nový názov územnej funkcie (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti)].

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,
- (e) odkaz na „Projekt“ znamená odkaz na „Projekt“ v zmysle Projektovej dokumentácie v čase do schválenia Zmien a doplnkov ÚP a odkaz na „Projekt“ v zmysle Upravenej Projektovej dokumentácie v čase od schválenia Zmien a doplnkov ÚP nie však skôr ako od momentu vypracovania Upravenej Projektovej dokumentácie,

- (f) ak sú v tejto Zmluve nejaký nárok alebo iná skutočnosť vymedzené s odkazom na „Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“, pre určenie výšky takéhoto nároku alebo inej skutočnosti sa použije výška „Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ vypočítaná pre kalendárny rok, v ktorom (i) takýto nárok vznikol alebo (ii) došlo k danej skutočnosti.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1 Hlavným predmetom tejto Zmluvy je vyhlásenie Mesta, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou a záväzky Developera voči Mestu v súvislosti s realizáciou Projektu a prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto. 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 realizácia Projektu, a ktoré 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 11 {Zabezpečenie}.
- 2.3 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný;
- (a) zabezpečiť špecifikovanie a rozsah Predmetu budúceho prevodu dostatočne určitelným spôsobom, a to na úrovni jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bjdových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), a (ak je to relevantné aj na úrovni Pivničných kobiek a Parkovacích státí) pre účely tejto Zmluvy, s tým, že:
- (i) najneskôr do vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Bytovému domu je Developer povinný predložiť Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto špecifikovaný Predmet budúceho prevodu a Mesto sa zaväzuje (a) potvrdiť špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu určenú Developerom najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie dodatku; a (b) takýto dodatok, uzavrieť najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa jeho doručenia Mestu Developerom;
- (ii) v prípade porušenia povinnosti Developera podľa predchádzajúceho bodu (i) je Mesto oprávnené vyzvať Developera na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto bližšie špecifikovaný Predmet budúceho

prevodu, a Developer je povinný takýto dodatok uzatvoriť najneskôr do jedného (1) mesiaca od jeho doručenia;

- (b) zabezpečiť, že v prípade, ak príde k zmenám v Predmete budúceho prevodu špecifikovaného podľa článku 2.3(a) z dôvodu zmeny dokumentácie Developera pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie, predloží najneskôr do vydania stavebného povolenia vo vzťahu k Bytovému domu Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude upresnený Predmet budúceho prevodu pri rešpektovaní podmienok tejto Zmluvy, vrátane celkovej podlahovej plochy predmetných Bytových jednotiek minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu CPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike). Pri nesplnení tejto povinnosti má Mesto možnosť postupovať podľa odseku 2.3(a)(ii);
- (c) zabezpečiť, že najneskôr do 8 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP dôjde k splneniu Odkladacích podmienok s výnimkou Odkladacej podmienky podľa odseku 4.1(c), ktorá musí byť splnená do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia Odkladacích podmienok podľa odsekov 4.1(a) a 4.1(b) avšak vždy najneskôr k okamihu uzatvorenia Budúcej zmluvy;
- (d) podpísať Budúcu zmluvu v súlade s touto Zmluvou a ak bude podpísaná aj Mestom a schválená Zastupiteľstvom (ak sa bude vyžadovať) previesť Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 5 {*Budúca zmluva*} na Mesto; a
- (e) odovzdať Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*} Mestu.

2.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.3(a) sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 2.3(a) ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu stanoveného v odseku 5.10. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, sa v prípade nevymáhateľnosti ustanovenia odseku 2.3(a) ako samostatnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. Zmluvné strany zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie na to, aby v zmysle účelu tejto Zmluvy dosiahli riadne špecifikovanie Predmetu budúceho prevodu.

2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu

- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na plnenie Odkladacích podmienok; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Odkladacích podmienok, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zist'ovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie územného, stavebného alebo kolaudačného rozhodnutia (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 zist'ovacieho konania; alebo

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

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

dôjde k automatickému predĺženiu lehoty podľa odseku 2.3(c) (pre vylúčenie pochybností, prvej lehoty uvedenej v tomto ustanovení) o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 2.5 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.

- 2.6 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).
- 2.7 V rozsahu, v akom (i) výklad súladu Projektu s územným plánom Mesta (v znení Schválenia Zmien a doplnkov ÚP) zo strany Mesta (vyjadrený v záväznom stanovisku k investičnému zámeru, investičnej činnosti alebo v inom dokumente Mesta) alebo (ii) prípadná následná zmena územného plánu Mesta prijatá po Schválení Zmien a doplnkov ÚP spôsobí, že Developer nezíska právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Projektu v rozsahu maximálnej prípustnej hrubej podlažnej plochy, ktorá prislúcha bytovej funkcii podľa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto má nárok na nadhodnotu v m^2 , a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladienie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).
- 2.8 Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(i), Developer je oprávnený túto Zmluvu ukončiť, a to zaplatením peňažnej sumy zodpovedajúcej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu. V takom prípade Zmluva automaticky zaniká dňom úhrady Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu.

3. Územná štúdia - posúdenie Projektu

- 3.1 Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy potvrdzujú, že došlok 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.

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností:

- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastníak Predmetu budúceho prevodu zapísaný Developer (pre vylúčenie pochybností platí, že vlastníkom ostatných častí Bytového domu nemusí byť Developer);
- (b) Predmet budúceho prevodu bude spôsobilý na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu; a
- (c) na Predmete budúceho prevodu nebudú viaznuť žiadne Ťarchy,

(ďalej len „**Odkladacie podmienky**“).

- 4.2 Developer sa zaväzuje, že písomne oznámi Mestu splnenie podmienky uvedenej v odseku 4.1(b) do tridsiatich (30) dní odo dňa jej splnenia, t. j. do tridsiatich (30) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom, ktorým sa Predmet budúceho prevodu stane spôsobilým na užívanie.
- 4.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že Odkladacie podmienky uvedené v tejto Zmluve sú dohodnuté v prospech Mesta. Za účelom uzavretia Budúcej zmluvy sa preto Mesto môže písomne vzdať splnenia ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (ako aj akejkoľvek časti Odkladacej podmienky), a to oznámením Developerovi, že sa vzdáva ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (alebo akejkoľvek jej časti).

5. Budúca zmluva

- 5.1 Developer sa zaväzuje, že po splnení Odkladacích podmienok (alebo po vzdaní sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) uzavrie v súlade s podmienkami podľa tohto článku 5 {*Budúca zmluva*} zmluvu o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, (ďalej len „**Vzor Budúcej zmluvy**“ ako Príloha č. 4 tejto Zmluvy), po prípadných úpravách vykonaných v súlade s odsekom 5.2 (ďalej len „**Budúca zmluva**“).
- 5.2 Vzor Budúcej zmluvy je možné meniť a dopĺňať len na základe písomnej dohody Zmluvných strán. Tým nie je dotknuté právo Zmluvných strán (resp. povinnosť Developera podľa odseku 5.3) vo Vzore Budúcej zmluvy jednostranne vykonať:
 - (a) Povolené zmeny;
 - (b) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Predmetu budúceho prevodu;
 - (c) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (d) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Budúcou zmluvou;
 - (e) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Vzorom Budúcej zmluvy;
 - (f) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (g) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Budúcej zmluvy nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Vzoru Budúcej zmluvy;
 - (h) 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 Budúcej zmluvy plnomocnenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany;

a vykonanie takýchto zmien bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane.

- 5.3 Na účely finalizácie Budúcej zmluvy ako listiny umožňujúcej prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto je Developer povinný vykonať nevyhnutné úpravy do Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2 a zároveň vyzvať Mesto na uzavretie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia (alebo vzdania sa splnenia podľa odseku 4.3) poslednej z Odkladacích podmienok podľa odseku 4.1 (a) a 4.1(b).
- 5.4 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.3, je Mesto oprávnené (po primeranej úprave Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2) zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k splneniu Odkladacích podmienok (alebo vzdaniu sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.3) nevyzval Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy.
- 5.5 Za výzvu podľa odseku 5.3 alebo 5.4 sa bude považovať, keď Zmluvná strana osobne doručí alebo odošle druhej Zmluvnej strane návrh Budúcej zmluvy v šiestich (6) riadne (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu v dvoch (2) riadne (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch.
- 5.6 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzval Developer Mesto v súlade s odsekom 5.3, je Mesto povinné uzavrieť Budúcu zmluvu. Mesto podpíše Budúcu zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.3 (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravil a zaslal Developer v súlade s touto Zmluvou). Pre vylúčenie pochybností, záväzok Mesta podľa odseku 5.6 sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí Budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 5.7 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzvalo Mesto Developera v súlade s odsekom 5.4, Developer je povinný (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravilo a zaslalo Mesto v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Budúcu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení výzvy podľa odseku 5.4.
- 5.8 Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu a túto skutočnosť preukázať Mestu do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia troch (3) rovnopisov Budúcej zmluvy a jedného (1) rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- 5.9 Poplatok za vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Budúcej zmluvy (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že hraničným termínom pre uzavretie Budúcej zmluvy je dvadsať (20) rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.11 Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Budúca zmluva schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Budúcej zmluvy zo strany

Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Budúcej zmluvy Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu 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.

6. Výstavba Bytového domu

6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov ÚPzahrňujúcich aj

Projekt Developera nastanú

skutočnosti, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu 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. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer požiadá o možnosť nahradenia Predmetu budúceho prevodu. Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Predmetu budúceho prevodu náhradným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k bytom a nebytovým priestorom, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky, ak nie je nižšie uvedené inak:

- (a) sú z hľadiska ich využitia porovnateľné s Predmetom budúceho prevodu;
- (b) (v časti bytových jednotiek) spĺňajú podmienky uvedené v definícii „Bytové jednotky“ uvedenej v odseku 1.1;
- (c) ich celková výmera (v časti bytových jednotiek) je minimálne v rozsahu m² vypočítaných s ohľadom na špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a) (resp. 2.3(b) ak prišlo neskôr k zmene); a
- (d) ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom.

(ďalej len „**Náhradné plnenie**“).

Mesto je oprávnené spochybníť skutočnosť podľa odseku 6.1(d) najneskôr do troch (3) mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného 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 náhrady (za Predmet budúceho prevodu) na účely tejto Zmluvy sa bude považovať vyššia z hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.

Pre vylúčenie pochybností, vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia oprávnené (nie však povinné) akceptovať, ako Náhradné plnenie, aj byty a nebytové priestory, ktoré nespĺňajú vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie.

Zmluvné strany v tejto súvislosti vyhlasujú a berú na vedomie, že je záujmom Mesta získať do svojho vlastníctva Predmet budúceho prevodu alebo Náhradné plnenie, čo najskôr odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. Na odovzdanie Náhradného plnenia sa primerane použijú ustanovenia článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*}. Účinným prevodom Náhradného plnenia zo strany Developera na Mesto sa záväzky Developera podľa odseku 2.3 považujú v celom rozsahu za splnené a všetky nároky Mesta zo Zmluvy, ktoré neboli zo strany Developera uspokojené do dňa účinného prevodu Náhradného plnenia, zanikajú.

- 6.2 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 kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Bytových jednotiek pristúpi podľa Budúcej zmluvy k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.
- 6.3 Mesto je povinné poskytovať Developerovi pri výstavbe Bytového domu objektívne nevyhnutnú súčinnosť, a to v rozsahu rozumných požiadaviek Developera, ktoré nie sú v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.4 V prípade, že výstavba Projektu (Bytových jednotiek) prebehne v etapách, Developer má povinnosť odovzdať Mestu alikvotnú časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvotnú časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení), a to v pomere podlahovej plochy vybudovaných Bytových domov v príslušnej etape vo vzťahu k celkovej podlahovej ploche Bytových domov, ktoré majú byť podľa Projektu realizované. Zmluvné strany upresnia spôsob odovzdania Predmetu budúceho prevodu v čase špecifikácie Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a).

7. Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu

- 7.1 Predmet budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Predmetu budúceho prevodu (zo strany budúcich nájomcov Predmetu budúceho prevodu) do desiatich (10) pracovných dní od uzavretia Budúcej zmluvy. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu (ďalej len „**Protokol**“). Záväzok Developera podľa tohto bodu je splnený, ak odovzdá Predmet budúceho prevodu v štandarde uvedenom v Metodike, pokiaľ Zmluva neurčuje iný štandard.
- 7.2 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu je Mesto povinné odovzdávaný Predmet budúceho prevodu dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúceho prevodu. Mesto je povinné prevziať Predmet budúceho prevodu za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Predmet budúceho prevodu v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol nespôsobilý na užívanie alebo jeho užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Predmetu budúceho prevodu bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúceho prevodu, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúceho prevodu, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako štyridsaťpäť (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.
- 7.3 Okamihom prevzatia Predmetu budúceho prevodu Mestom v zmysle odseku 7.2 prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu budúceho prevodu. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Predmetu budúceho prevodu v zmysle odseku 7.2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Predmetom budúceho prevodu, vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu budúceho prevodu, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- 7.4 O termíne odovzdania Predmetu budúceho prevodu bude Mesto písomne vyzročené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu

budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.

- 7.5 V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 7.4 alebo (ii) neprevezme Predmet budúceho prevodu napriek tomu, že Predmet budúceho prevodu nebude mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by bol v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilý na užívanie, a jeho užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 7.4.

8. Záruka

- 8.1 Developer poskytuje Mestu na Predmet budúceho prevodu záruku v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Predmetu budúceho prevodu, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste, maximálne však dvadsaťštyri (24) mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Predmetu budúceho prevodu v zmysle článku 7 (*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*) (ďalej len „Záručná doba“).
- 8.2 Developer zaručuje, že Predmet budúceho prevodu nebude mať vady, ktoré by znemožnili využitie Predmetu budúceho prevodu na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Predmet budúceho prevodu je v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- 8.3 Developer je povinný odstrániť vadu, za ktorú podľa tejto Zmluvy zodpovedá, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkolvek časti Predmetu budúceho prevodu po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu alebo výmenou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu za novú alebo dodaním chýbajúcej časti Predmetu budúceho prevodu: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Predmetu budúceho prevodu, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do štyridsaťpäť (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.
- 8.4 Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Predmetu budúceho prevodu znáša a je povinný nahradiť Developer.
- 8.5 Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 8.3, má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Developera.
- 8.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť (a teda za ne Developer nezodpovedá), pokiaľ:
- (a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole;
 - (b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (c) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (d) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Predmetu budúceho prevodu alebo jeho časti; alebo

- (e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Predmetu budúceho prevodu alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným tretou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).

8.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

- (a) ku dňu podpisu Zmluvy nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) Developer alebo spoločnosti v jeho skupine podnikajú v oblasti výstavby rezidenčných developerských projektov a je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na plnenie tejto Zmluvy, vrátane vysporiadaných autorských práv s autormi diela „Územná štúdia“;
- (c) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (d) 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;
- (e) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti (ktoré by mohli 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;
- (f) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (g) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (h) v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a počas celej doby trvania Zmluvy je 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
- (i) ku dňu uzatvorenia Budúcej zmluvy a dňu prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto bude Developer výlučným vlastníkom Predmetu budúceho prevodu a na Predmete budúceho prevodu nebudú viazané žiadne Ťarchy,

(ďalej len „Vyhlásenia a ubezpečenia“).

9.2 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.

- 9.3 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.
- 9.4 Developer vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že šíje plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávných predpisov vyplývajú a zaväzuje sa ich dodržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Developer sa zaväzuje najmä zamestnávať zamestnancov legálne a neporušovať tak zákaz nelegálneho zamestnávania upravený v Pracovnoprávných predpisoch.
- 9.5 Developer vyhlasuje a svojim podpisom udeľuje Mestu súhlas k ďalšiemu spracovaniu čistopisu Územnej štúdie pri príprave a prerokovaní zmien a doplnkov Územného plánu Mesta, v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä spojenie s iným dielom, vyhotovenie rozmnoženiny, verejné rozširovanie a predkladanie verejnosti v zmysle oprávnenia Developera ustanoveného v odseku 9.1 písm. b) tejto Zmluvy.
- 9.6 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o bezodplatnom prevode Predmetu budúceho prevodu, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnenú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení do 30 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
- 9.7 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. 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 dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 9.8 Kontribúcia (v rozsahu Predmetu budúceho prevodu) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu a odovzdaním Predmetu budúceho prevodu Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6. alebo odseku 9.7.
- 9.9 Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 nie je možné kumulovať zo zmluvnou pokutou podľa článku 10 (Odškodnenie a sankcie). V tejto súvislosti zároveň platí, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 sa započítava do celkovej zodpovednosti Developera za porušenie povinností podľa Zmluvy, ktorá v zmysle odseku 10.5 v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Ďalej tiež platí, že zaplatením náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6 alebo 9.7 tejto Zmluvy táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká.

10. Odškodnenie a sankcie

- 10.1 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. Tým nie je dotknutý odsek 10.5.
- 10.2 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek zo svojich povinností ustanovených v odseku 2.3 a príslušnú povinnosť nesplní ani do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie, Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zároveň platí:
- (a) Zmluvná pokuta podľa tohto odseku 10.2 je splatná iba raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
 - (b) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje iba za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto. Ak by po vzniku nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 automaticky zaniká.
 - (c) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 10.2 a Developer zmluvnú pokutu Mestu zaplatí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká (vrátane povinnosti Developera previesť Predmet budúceho prevodu).
- 10.3 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ktorej porušenie nie je sankcionované zmluvnou pokutou podľa odseku 10.2, a príslušnú povinnosť nesplní ani do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie, Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:
- (a) 150 EUR (slovom: stopäťdesiat euro) za každé takéto porušenie, ak ide o porušenie povinnosti odstrániť vady podľa článku 8 (Záruka)-, a
 - (b) 0,05% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, ak ide o porušenie akejkoľvek inej povinnosti Developera vyplývajúcej z ustanovení odsekov 4.2, 6.2, alebo podľa odseku 9.1, 9.2, 9.3 tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k vyhláseniu podľa odseku 9.1 (i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).
- 10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.
- 10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.
- 10.6 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 9.4 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.

10.7 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 10.7 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 10.8, 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 10.8.

(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 nárokovat' 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 povinností Mesta je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

10.8 Ustanovením odseku 10.7 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 14 *{Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy}* resp. ukončenie Zmluvy zaplatením dohodnutej peňažnej sumy podľa článku 2.8, 5.6 alebo 14.4 (posledný odsek) Zmluvy v prípade, ak nastala situácia na základe ktorej dané články Zmluvy umožňujú zaplatiť príslušnú sumu, (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 11.6, 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.

11. Zabezpečenie

- 11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov, Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer:
- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; 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.
- 11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia: (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „Zabezpečenie“).
- 11.3 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.
- 11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami 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 naliradenie 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) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, na ktorých má dôjsť k realizácii Projektu, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením, a to vo forme Bankovej záruky. Vinkulácie alebo Záložného práva k iným pozemkom (prípadne aj vo vlastníctve tretej osoby), pričom Záložné právo k iným pozemkom bude musieť byť minimálne v rovnakej hodnote ako bude hodnota predchádzajúceho Záložného práva na pozemky ku dňu nahradenia Zabezpečenia. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety do desiatich (10) pracovných dní od doručenia ponuky Developera (inak tento nárok Mesta zaniká), pričom Zmluvné strany sa vtákom 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 Projektu.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.

- 11.6 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 bez zbytočného odkladu na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 11.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 11.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržívaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

12. Vyššia moc

- 12.1 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. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku 2.3. Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.5(a) nie je predchádzajúcou vetou dotknuté.
- 12.2 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.
- 12.3 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.

13. Zmena právnych predpisov

- 13.1 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. Pre vylúčenie pochybností. Zmluvné strany sa dohodli, že prijatie prípadného nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku (vrátane vykonávacích predpisov k takémuto zákonu) a zákonov a podzákonných predpisov, ktorými sa budú meniť a dopĺňať zákony a podzákonné predpisy v priamej súvislosti s prijatím nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku, spĺňa podmienky podľa odsekov 13.1(a) a 13.1(b).

14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa odseku 5.10 alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
- 14.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- (a) dohodou Zmluvných strán;
 - (b) odstúpením od Zmluvy zo strany príslušnej Zmluvnej strany v súlade s odsekom 14.3;
 - (c) odstúpením Developera podľa odseku 14.4; alebo
 - (d) odstúpením Mesta podľa odseku 14.5.
- 14.3 Každá zo Zmluvných strán má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou Zmluvnou stranou (vrátane prípadu, ak sa Vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve preukáže alebo stane nepravdivým podľa odseku 9.3 a táto skutočnosť má podstatný nepriaznivý vplyv na plnenie predmetu tejto Zmluvy) za predpokladu, že, ak ide o odstrániteľné porušenie, porušujúca Zmluvná strana takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote (ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní) na to poskytnutej zo strany neporušujúcej Zmluvnej strany. Pre vylúčenie pochybností, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinností Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa ktoréhokoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktoréhoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.
- 14.4 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 dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 11 {Zabezpečenie}';
 - (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do jedného (1) roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy;
 - (c) po Schválení Zmien a doplnkov ÚP príde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako osemdesiatpäť (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP; alebo
- postupuje podľa odseku 11.1(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.

Ak po Schválení Zmien a doplnkov ÚP dôjde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako deväťdesiat percent (90) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, ale zároveň väčšom ako osemdesiatpäť percent (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, Developer bude oprávnený zaplatiť Mestu sumu zodpovedajúcu päťdesiatim (50) percentám Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení a dňom zaplattenia tejto sumy Mestu, Zmluva v celom rozsahu zaniká.

- 14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
- (a) ak ÚVO v akejkoľvek 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 17.5, 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;
 - (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
 - (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);
 - (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmaní úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia) pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 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.

15. Ochrana informácií

- 15.1 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 zachovávať mlčanlivosť.

- (f) tretou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

15.2 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 15.1.

16. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: Marián Horká
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Michal Horváth
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

(b) Mesto:

Vo veciach technických: Ing. arch. Michal Pulman
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Mgr. Lea Baričáková
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

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

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

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

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

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

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo uvedené v odseku 16.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručení, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

17. Záverečné ustanovenia

17.1 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.

17.2 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.

17.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Mesto sa zaväzuje svoj súhlas bezdôvodne neodoprieť, ak Developer požiada o postúpenie práv a prevzatie povinností zo zmluvy (t. j., prevod zmluvy) na projektovú spoločnosť, ktorá bude založená za účelom povoľovania a/alebo realizácie Projektu a ktorá bude ovládaná Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo priamo alebo nepriamo jeho materskou spoločnosťou alebo Developer a projektová spoločnosť je pod kontrolou rovnakej osoby alebo skupiny rovnakých osôb. Povinnosť Mesta podľa predchádzajúcej vety platí za podmienky, že Developer predloží spolu so žiadosťou aj:

- (a) návrh Bankovej záruky alebo návrh ručiteľského vyhlásenia Developera alebo jeho materskej spoločnosti za záväzky takejto projektovej spoločnosti v znení primerane podľa vzoru Ručiteľského vyhlásenia; a
- (b) návrh primeranej úpravy existujúceho Zabezpečenia, z ktorej bude zrejmé, že Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti takejto projektovej spoločnosti z tejto Zmluvy. V prípade, ak príde k predloženiu Bankovej záruky podľa odseku 17.3(a) má sa za to, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety odseku 17.3(b) je splnená; existujúce Zabezpečenie vzťahujúce sa na záväzky Developera sa znížia v rozsahu v akom povinnosti zo Zmluvy preberá projektová spoločnosť (s podmienkou, že hodnota upraveného Zabezpečenia nebude nižšia).

Postúpenie práv a prevzatie povinností zo Zmluvy sa môže realizovať aj čiastočne, po predchádzajúcom potvrdení s Mestom.

17.4 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.

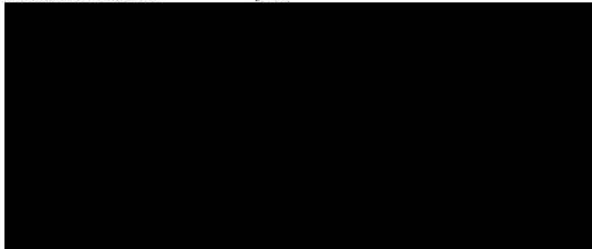
17.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných 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.

- 17.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje v odseku 2.7 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.
- 17.7 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 17.8 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.
- 17.9 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|--------------|--|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Bytového domu |
| Príloha č. 2 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 3 | Územná štúdia |
| Príloha č. 4 | Vzor Budúcej zmluvy |
| Príloha č. 5 | Metodika |
| Príloha č. 6 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 7 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
- 17.10 Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho jeden (1) rovnopis pre potreby Developera a dva (2) rovnopisy pre potreby Mesta.

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.

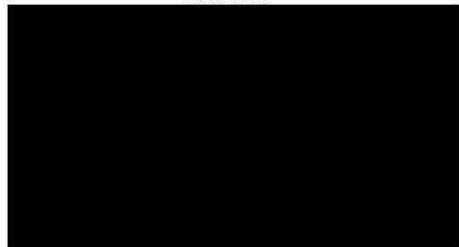
V Bratislave, dňa j O -



V Bratislave, dňa 10 -
BLUE BOX s. r. o.



Michal Horváth
konateľ



it^f. ► ,r • **O**
 '!'~J:"""-iH i f.' **V**

$$^{\wedge} f^{\wedge'} j, f', 'ir$$

$$L^{\wedge} \sim$$

$$''$$

ii

r/

PRÍLOHA C. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Názov projektu: PANÓNSKA BLUE BOX Mestská časť; BRATISLAVA - PETRŽALKA

Katastrálne územie: PETRŽALKA

Výmera riešeného územia v určeného na zmenu ÚPN BA: 5 622 m² Parcelné číslo registra C:

2548/17, 2548/31, 2548/30, 2548/15, 2548/18, 2548/16, 2548/12, 2548/20,
 2548/14, 2548/4

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:	502	Kód funkcie:	501
Regulačný kód:	stabilizované	Regulačný kód:	I rozvojové
Podiel využitia lokality na bývanie v %:	0	Podiel využitia lokality na bývanie v %:	70
Index podlažnej plochy (IPP)	0,30	Index podlažnej plochy (IPP)	2,4
Index zastavanej plochy (IZP)	0,30	Index zastavanej plochy (IZP)	0,30
Koeficient zelene (KZ)	0,18	Koeficient zelene (KZ)	0,25
Podlažné plochy m ² (max)	1798	Podlažné plochy m ² (max)	13 493
		Z toho HPP pre bývanie Z toho HPP pre ostatné funkcie	9 445 4 048
Zastavané plochy m ² (max)	1798	Zastavané plochy m ² (max)	1687
Plochy zelene m ² (min)	1041	Plochy zelene m ² (min)	1 406

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:	0	Počet bytov:	80-120
Počet parkovacích miest:	25	Počet parkovacích miest:	195
Počet obyvateľov:	0	Počet obyvateľov:	150-220

Predbežná skladba bytov

veľkosť bytu			Počet bytov			
do 60m ²	do 90m ²	nad 90m ²	1-izbový	2-izbový	3-izbový	4-izbový
70%	20%	10%	18 - 28	38 - 56	16 - 24	8 - 12
100%			80 - 120			

PRÍLOHA C. 1

VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Stručná charakteristika:

Riešené územie lokality Panónska - Dolnozemska sa nachádza na juhovýchodnom okraji obytného obvodu Lúky VIII v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Územie je rovinaté, čiastočne zastavané - sú tu situované technické objekty pre obytný súbor Lúky VIII objekt doregulovania plynu, výmenníková stanica tepla s trafostanicou, objekt kotolne, objekt hromadnej garáže, v južnej časti riešeného územia popri Panónskej ceste sú umiestnené objekty predajného autoservisu.

Na riešené územie je spracovaná kladne prerokovaná ÚPP: „Urbanistickej štúdie Panónska - Dolnozemska, Bratislava - MČ Petržalka“, spracovateľ: APROX 2019. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality funkčné využitie: zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 - stabilizované územie. Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód I 501.

Dotknuté územie sa transformuje z okrajovej, ukončujúcej polohy obytného územia LÚKY VIII na plnohodnotné mestské prostredie lemujúce Panónsku - obdobne, ako sa mení územie na juh od Panónskej výstavbou obytných blokov SLNEČNICE-zóna mesto, ktoré sú súčasťou výstavby JUŽNE MESTO. Priestor Panónskej sa tak postupne pretvára z okrajovej polohy rýchlostnej cesty na mestskú komunikáciu integrovanú do sídliska obdobne ako severozápadne v jej pokračovaní popri železnici smerom k mostu SNP. Dopravne je riešené územie obsluhované z Jasovskej, táto koncepcia je ponechaná aj v návrhu US. Okružná križovatka Panónskej a Dolnozemskej je v ZOD 02 posunutá východnejšie a tvorí prirodzený retardér na zníženie rýchlosti v priestore Panónskej.

Riešené územie projektu PANÓNSKA BLUE BOX je určené na zmenu funkčného využitia podľa UPN BA na I 501 zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - rozvojové územie čo predstavuje:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Na predmetnom pozemku sa uvažuje s výstavbou polyfunkčného bytového so 14 - 16 NP. Predbežne je bytová funkcia navrhnutá od 5 NP až 16 NP. Na prízemí je navrhnutý hlavný vstup do obytnej časti. V parteri sú navrhnuté priestory pre obchod a služby. Na 2NP - 4NP sa uvažuje s administratívnymi priestormi. Parkovanie pre BD je navrhnuté v podzemnej garáži, prípadne na teréne a uvažuje sa s možnosťou výstavby parkovacieho domu. Súčasťou návrhu budú parkovo upravené plochy zelene.

Presné osadenie objektu, dispozičné riešenie, počet bytov a ostatné technické parametre budú upresnené v ďalšej etape spracovanie projektovej dokumentácie - DUR.

PRÍLO
HA C.
2
POPI
S A
PAR
AME
TRE
PROJ
EKT
U



PRÍLOHA C. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Názov projektu: PANÓNSKA BLUE BOX Mestská časť: BRATISLAVA - PETRŽALKA

Katastrálne územie: PETRŽALKA

Výmera riešeného územia v určeného na zmenu ÚPN BA: 5 622 m² Parcelné číslo registra C:

2548/17, 2548/31, 2548/30, 2548/15, 2548/18, 2548/16, 2548/12,
 2548/20, 2548/14, 2548/4

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:	502	Kód funkcie:	501
Regulačný kód:	stabilizované	Regulačný kód:	I rozvojové
Podiel využitia lokality na bývanie v %:	0	Podiel využitia lokality na bývanie v %:	70
Index podlažnej plochy (IPP)	0,30	Index podlažnej plochy (IPP)	2,4
Index zastavanej plochy (IZP)	0,30	Index zastavanej plochy (IZP)	0,30
Koeficient zelene (KZ)	0,18	Koeficient zelene (KZ)	0,25
Podlažné plochy m ² (max)	1798	Podlažné plochy m ² (max)	13 493
		Z toho HPP pre bývanie Z toho HPP pre ostatné funkcie	9 445 4048
Zastavané plochy m ² (max)	1 798	Zastavané plochy m ² (max)	1 687
Plochy zelene m ² (min)	1041	Plochy zelene m ² (min)	1 406

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:	0	Počet bytov:	80-120
Počet parkovacích miest:	25	Počet parkovacích miest:	195
Počet obyvateľov:	0	Počet obyvateľov:	1 500-2 200
Počet zamestnancov:	15	Počet zamestnancov:	26

Riešené územie lokality Panónska - Dolnozemska sa nachádza na juhovýchodnom okraji obytného obvodu Lúky VIII v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Územie je rovinaté, čiastočne zastavané - sú tu situované technické objekty pre obytný súbor Lúky VIII objekt doregulovania plynu, výmenníková stanica tepla s trafostanicou, objekt kotolne, objekt hromadnej garáže, v južnej časti riešeného územia popri Panónskej ceste sú umiestnené objekty predajného autoservisu

Na riešené územie je spracovaná kladne prerokovaná ÚPP: „Urbanistickej štúdie Panónska - Dolnozemská, Bratislava - MČ Petržalka“, spracovateľ: APROX 2019. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie záujmovej lokality funkčné využitie: zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 - stabilizované územie. Návrh predstavuje zmenu funkčného využitia územia na: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti; hmotovo - priestorové riešenie je navrhnuté pre regulačný kód I 501.

Dotknuté územie sa transformuje z okrajovej, ukončujúcej polohy obytného územia LÚKY VIII na plnohodnotné mestské prostredie lemujúce Panónsku - obdobne, ako sa mení územie na juh od Panónskej výstavbou obytných blokov SLNEČNICE-zóna mesto, ktoré sú súčasťou výstavby JUŽNE MESTO. Priestor Panónskej sa tak postupne pretvára z okrajovej polohy rýchlostnej cesty na mestskú komunikáciu integrovanú do sídliska obdobne ako severozápadne v jej pokračovaní popri železnici smerom k mostu SNP. Dopravne je riešené územie obsluhované z Jasovskej, táto koncepcia je ponechaná aj v návrhu US. Okružná križovatka Panónskej a Dohiozemskej je v ZOD 02 posunutá východnejšie a tvorí prirodzený retardér na zníženie rýchlosti v priestore Panónskej.

Riešené územie projektu PANÓNSKA BLUE BOX je určené na zmenu funkčného využitia podľa UPN BA na I 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti - rozvojové územie čo predstavuje:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

PRÍLOHA C. 3
ÚZEMNÁ ŠTÚDIA



IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

OBJEDNÁVATEL:

BLUE BOXs.r.o., Ventúrska 18, 811 01 Bratislava

SPRACOVATEL:

APROX s.r.o., Arménska 1/A, 821 06 Bratislava

Architektúra, urbanizmus:

Ing. arch. Ľubomír Mezovský Ing.
arch. Alžbeta Káčerová Ing. Peter
Dolínajec

Ekológia, zeleň

EKOJET s.r.o.
Mgr. Tomáš Šembera Ing.
Ivan Šembera, CSc. Mgr.
Jana Hrabovská Ing. Zuzana
Takáčová

Doprava:

Ing. Milan Skýva, DIG Bratislava, s.r.o. ARC

Technická infraštruktúra:

Plus s.r.o.

STUPEŇ DOKUMENTÁCIE:

Urbanistická štúdia - čístopis

DÁTUM SPRACOVANIA:

november 2019

OBSAH

TEXTOVÁ ČASŤ:

Identifikačné údaje

Základné údaje

- a. 1 hlavné ciele riešenia
a. 2 údaje o súlade riešenia so zadaním

- a. 3 základné údaje o územnoplánovacích podkladoch a ostatných

- b.1 podkladoch

b.2

- b.3 b. Riešenie urbanistickej štúdie

b.4 vymedzenie hranie riešeného územia a jeho charakteristika opis riešeného územia

b.5 väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov a zo záväzných častí Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03 a 05 analýza územia, vyhodnotenie potenciálov a limitov územia

b.6 návrh urbanistickej koncepcie funkčného využitia územia, kompozičného riešenia, návrh hmotovo-

b.7 priestorového usporiadania územia

urbanistické riešenie, riešenie hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, návrh zastavovacích podmienok s určením účelu využitia a intenzity zástavby, vyjadrené prípustným druhom stavieb, koeficientom zastavanosti,

b.8

- b.9 c. Návrh reouiativov funkčného a priestorového usporiadania
b.10 lokality

- b.11 d. Doplňujúce údaje

číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje ohľadom riešenia zóny

b.12

- b.13 e. Dokladová časť

b.14

B. GRAFIČKA CAST:

indexom podlažných plôch, limitom výšky zástavby, podielom zelene

návrh koncepcie riešenia verejného dopravného vybavenia územia návrh koncepcie riešenia verejného technického vybavenia územia zhodnotenie kvality životného prostredia

zhodnotenie krajinnoekologickej vhodnosti využitia územia, návrh ozelenenia a prvkov ekologickej stability

návrh budúcej koncepcie zelene riešeného územia návrh vecnej a časovej etapizácie uskutočňovania výstavby návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení

výkres širších vzťahov M 1:5000 zakres do

ortofoto M 1:1250 komplexný urbanistický

návrh M 1:1250 regulačný výkres M 1:1250

výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:1250 výkres vodného hospodárstva

(vodovod, kanalizácia) M 1:1250 výkres energetiky (zásobovania plynom, teplom a ei.

energiou) M 1:1250 výkres zelene, ochrany prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES M

1:1250 návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení M 1:10 000

vizuaiizácia urbanistické - hmotového riešenia, priestorové perspektívne pohľady

a. ZAKLADNE UDAJE

a. 1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

V súčasnosti investor BLUE BOX s.r.o. sa rozhodol aktualizovať rozvojové zámery v území s cieľom vytvoriť polyfunkčné mestské prostredie návrhom obytnej funkcie v kontexte na rozvojovú južnú os mesta. Nakoľko návrh riešenia si vyžaduje zmenu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v platnom znení, investor pristúpil k obstaraniu územnoplánovacieho podkladu: „Urbanistická štúdia Panónska - Dolnozemská, Bratislava - MČ Petržalka“.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je vytvoriť na podklade zhodnotenia územno - technických väzieb, analýzy majetko-právnych vzťahov, zosúladenia investičných zámerov a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné polyfunkčné prostredie v kontexte na obytné prostredie južnej časti.

Medzi konkrétne ciele patri:

- na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia navrhnuť efektívnejší spôsob využitia územia
- zdokumentovať navrhované funkčné využitie riešeného územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravnú-komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry
- v kontaktných polohách overiť územný potenciál pre rozvoj polyfunkčného mestského prostredia občianskej vybavenosti a bývania s rešpektovaním determinujúcich limitov rozvoja
- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov
- zhodnotiť kvalitu životného prostredia, dosiahnuť ekologickú rovnováhu návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby

Obsah urbanistickej štúdie je stanovený v zadaní, vypracovanom v zmysle § 3 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

Účelom riešenia Urbanistickej štúdie Panónska-Dolnozemská, Bratislava- MČ Petržalka je v súlade s § 4 stavebného zákona:

- overenie návrhu urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia v kontexte celomestských väzieb
- overenie investičných zámerov investora, ktorý má záujem o zmenu využitia územia
- doriešenie urbanistických, dopravných a krajinnno-ekologických problémov v území, zdokumentovanie územno-technických väzieb a zhodnotenie únosnosti zaťaženia využitia daného územia
- overenie urbanistickej koncepcie v území a následne podľa výsledkov prerokovania bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov pre Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (01.02. 03 a 05)

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie je vypracované v súlade s príslušnými ust. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhl. MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Návrh zadania bol prerokovaný s orgánmi územného plánovania, s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, so správcami verejného dopravného a verejného technického vybavenia, s dotknutými fyzickými a právnickými osobami. Na základe komplexného vyhodnotenia uplatnených stanovísk a pripomienok oslovených subjektov bol vypracovaný čistopis zadania, ktorý sa stane podkladom na vypracovanie územnoplánovacieho podkladu.

a. 3 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOCH A OSTATNÝCH PODKLADOCH

Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (odd. ÚG a GIS, 2014)

Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)

Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy (Magistrát hl. m. SR BA, 2014)

a. 2 UDAJE OSULADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (Fomi-Projekt 2009)

Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (Jela s.r.o., 2009)

Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)

Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy (2009)

Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hl. m. SR Bratislavy (2009)

Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (Petrakovič 2003)

Územný generel zelene mesta Bratislavy (H. Cechová a kol. 1999)

Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)

Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom mesta Bratislavy (2001)

TEŠ Prepojenie MČ Petržalka s Bratislavským plynovodným systémom variantnými prechodmi mimo existujúcich mostov, DAY MAN s.r.o., 1999

Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hl. m. SR Bratislavy (2001)

Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999)

Koncepcia rozvoja hl.m. SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky. TEBODIN SLOVAKIA, 2007

Energetická koncepcia Bratislavy. Katalóg opatrení. ALLPLAN Viedeň, 1996 Aktualizácia územného generelu kolektORIZÁCIE hl. mesta Bratislavy (DANKO ,1997)

Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy (HYDROMEDIA, 1997) Ochrana hl. mesta Bratislavy pred veľkými vodami. Štúdia. HYDROCONSULT, 2001 Prioritné preventívne protipovodňové opatrenia v SR. Intravilány miest Bratislava, B.Bystrica a Prešov. Podprojekt 1- Bratislava (aktivity č.1 až 6) DÚR. EDR Munchen, Omikron Kappa Consulting Atény, 2005 Protipovodňová ochrana Bratislavy, PSP jednotlivých aktivít č.1-7.HYDROCONSULT, HYDROCONSULTING, TERRAPROJEKT, 2007

Územnotechnická štúdia riešenia trasovania a priestorovej rezervy koridorov Schwechat - Slovaft. URBION, 1991

UŠ Energovody Schwechat- Slovaft. CHEMPIK, 1991 Ropovod

Bratislava - Schwechat. DÚR. TERIA PROJEKT, 2004

Prieskum realizovateľnosti variantného vedenia ropovodu Družba, trasa Bratislava - Petržalka - Schwechat.

Dopravoprojekt, ARCHINEX, 2007-2008

Krajinnnoekologické podmienky rozvoja Bratislavy, T. Hmčiarová a kol. - Veda, 2006

Stratégia rozvoja hl. mesta SR Bratislavy, rok 1999

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. mesta SR Bratislavy na roky 2010 - 2020, (Academia istropoiitana Nova, rok 2010).

Metodika dopravné - kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Odd. dopravného plánovania a riadenia dopravy, r. 2014 Metodika dopravné - kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (máj

2014) Rozhodnutia o umiestnení stavby (právopiatné) a stavebné povolenia (právopiatné)

b. RIEŠENIE URBANISTICKEJ STUDIE

b.1 VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO CHARAKTERISTIKA

Hranicu riešeného územia **Urbanistickej štúdie Panónska - Dolnozemska, Bratislava - MČ Petržalka** je vymedzená z východnej strany Dolnozemska cestou aodbočovacím pruhom kruhového objazdu smerom na Panónsku, zo severnej strany Žehrianskou ulicou a zo západnej strany Jasovskou ulicou aHumenským námestím, z južnej strany Panónskou cestou. Výmera riešeného územia je 4,38 ha.

Riešené územie lokality Panónska - Dolnozemska sa nachádza na juhovýchodnom okraji obytného obvodu Lúky VIII v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka.

Územie je rovinaté, čiastočne zastavané - sú tu situované technické objekty pre obytný súbor Lúky VIII objekt doregulovania plynu, výmenníková stanica tepia s trafostanicou, objekt kotolne, objekt hromadnej garáže, vjužnej časti riešeného územia popri Panónskej ceste sú umiestnené objekty predajného autoservisu PEUGEOT, západnejšie budova autoservisu BLUE BOX Jasovská ul. - stavebník ICT Auto France spol. s r.o.

Plochy preverované na zmenu regulácie funkčného využitia sa vzťahuje na územie týchto parciel: pare. č. 2548/12, 2548/14, 2548/15, 2548/16, 2548/17, 2548/18, 2548/20, 2548/30, 2548/31. Vzmysle požiadavky Mestskej časti Petržalka územie preverované na zmenu bolo rozšírené východným smerom až po Dolnozemska opare. č. 2548/1, 2548/2,2548/10, 2548/11, 2548/33 a 2548/35.

Zmenou vo verejnom dopravné vybavení v **ZaD 02** Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a to zmenou polohy MÚK Panónska-Dolnozemska (D-Z 14, D-Z 15) sa zväčšil disponibilný priestor na urbanizáciu.

b.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Predmetné územie je súčasťou urbanistického obytného obvodu Lúky VIII na juhu mestskej časti Petržalka. V severnej časti riešeného územia je parkovisko, na ktorom je pripravovaná nová bytová zástavba „Dolnozemska Brána“, zámer má platné územné rozhodnutie a dokončuje sa projekt pre stavebné povolenie. V južnej časti riešeného územia popri Panónskej ceste sú umiestnené objekty predajného autoservisu PEUGEOT- neprevádzkovaný, objekt doregulovania plynu, výmenníková stanica tepia s trafostanicou a západnejšie objekt kotolne pre sídlisko Lúky VIII. V najzápadnejšej časti riešeného územia je objekt hromadnej garáže s jedným podzemným a troma nadzemnými podlažiami. Medzi nim a Panónskou je novopostavený objekt budovy autoservisu BLUE BOX Jasovská ul. - stavebník ICT Auto France spol. s r.o., sem bola premiestnená prevádzka predajného autoservisu PEUGEOT.

b.3 VÄZBY VYPLYVAJÚCE Z RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU HL.

MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007 V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV 01,02,03 A 05

územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené z východnej strany plochou s funkčným kódom č. 401 X určeným pre šport, telovýchovu a voľný čas, z juhu mimoúrovňovou križovatkou MÚK Panónska-Dolnozemska, a územím funkčným kódom č. 101 H určeným pre viacpodlažnú zástavbu, zo západnej strany križovatkou Panónska-Jasovská, zo severu Betiarskou ulicou a križovatkou Betiarska- Dolnozemska cesta.

- v rámci širších vzťahov je zdokumentované napojenie riešeného územia z hľadiska rozvoja územno - technických a funkčno-priestorových väzieb na úrovni grafickej mierky M = 1:2 500
- vyjadrené sú prevádzkové a kompozičné vzťahy na susediace lokality a priestory
- riešenie verejného dopravného napojenia územia na jestvujúce nadradené verejné dopravné vybavenie so zohľadnením koncepcie stabilizovaného riešenia komunikačného systému a systému MHD
- riešenie technického vybavenia územia napájaním jednotlivých systémov na nadradené technické vybavenie územia
- rešpektované sú návrh urbanistickej koncepcie s koridormi nadradeného dopravného a technického vybavenia
- limity využitia územia (ochranné pásma dopravného a technického vybavenia ako aj hlukové pomery
- návrh hmotovo - priestorovej štruktúry je zdokumentovaný siluetárno - panoramatickými pohľadmi v krajinnom obraze mesta z exponovaných polôh pri južnom vstupe do mesta z vtáčej perspektívy a vo vzťahu na kontaktné územia z horizontu chodca

b.4 ANALÝZA ÚZEMIA, VYHODNOTENIE POTENCIÁLOV A LIMITOV ÚZEMIA

Riešené územie vymedzené Panónskou cestou, Dolnozemskou cestou a Jasovskou ul. je nedobudované južovýchodné nárožie časti Petržalky Lúky VIII. Situované sú tu zariadenia a objekty obsluhy - dopravnej a technickej infraštruktúry pre obytné územie severnejšie od Jasovskej. V západnej časti územia to je 4-podlažná hromadná garáž v severnej parkovisko, v strede sú to objekt kotelne, regulačná stanica plynu a transformačná stanica. V juhovýchodnom nároží objektu je v súčasnosti nefunkčný objekt predajne a servisu PEUGEOT - určený na asanáciu. Nahradený je novým objektom BLUE BOX pri 4-podlažnej garáži. V severnej časti územia na ploche jestvujúceho parkoviska je pripravovaná zástavba bytového domu s občianskou vybavenosťou DOLNOZEMSKÁ BRÁNA.

Územie sa transformuje z okrajovej, ukončujúcej polohy obytného územia LÚKY VIII na plnohodnotné mestské prostredie lemujúce Panónsku - obdobne, ako sa mení územie na juh od Panónskej výstavbou obytných blokov SLNEČNICE-zóna mesto, ktoré sú súčasťou výstavby JUŽNÉ MESTO. Priestor Panónskej sa tak postupne pretvára z okrajovej polohy rýchlostnej cesty na mestskú komunikáciu integrovanú do sídliska obdobne ako severozápadne v jej pokračovaní popri železnici smerom k mostu SNP.

Dopravne je riešené územie obsluhované z Jasovskej, táto koncepcia je ponechaná aj v návrhu ÚŠ. Okružná križovatka Panónskej a Dolnozemskej je v ZOD 02 posunutá východnejšie a tvorí prirodzený retardér na zníženie rýchlosti v priestore Panónskej.

Územím prechádzajú nadradené koridory inžinierskych sietí, východným okrajom popri Dolnozemskej výtlačné vodovodné potrubia DN 1400 mm s nadzemným uzáverovým objektom, východným okrajom lokality prechádza aj VTL plynovod DN 300 mm, 4,0 MPa, priamo v lokalite je aj STL rozvod, ktorý cez regulátor plynu zásobuje aj existujúcu blokovú kotolňu.

Južnejšie pod Panónskou to je prebiehajúca výstavba obytných blokov výšky 6+1 a 12+1 - dva bloky sú už pred dokončením, v hrubej stavbe je zrealizovaná aj zástavba vybavenosti vo východnej časti územia. V časti riešeného územia, ktoré bude uvoľnené asanáciou objektu neprevádzkovaného autoservisu PEUGEOT, je navrhnuté priestorové ukončenie Panónskej formou objektov tak,

b.5 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA, KOMPOZIČNÉHO RIEŠENIA, NÁVRH HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Návrh urbanistickej koncepcie je overovaný rozvojom územia ako súčasti južného vstupu do mesta v priestore súbehu Panónskej a Dolnozemskej spolu s lokalitami Južného mesta v súčasnosti budovanými v priestore pod Panónskou a východne od „kopca“. Novovybúvaná okružná križovatka a priestor v bezprostrednom okolí bude časom vytvárať nový uzlový bod na juhu mesta. V návrhu sú zohľadnené najmä:

- návrhom urbanistickej koncepcie sa overuje rozvoj územia ako súčasť južného pólu mesta v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja
- stanovuje funkčné využitie a hmotovo - priestorové usporiadanie územia
- rešpektuje objekty dopravnej a technickej vybavenosti pre susedné obytné územia
- v návrhu funkčného využitia územia sú zohľadnené limity územia, najmä ochranné pásma komunikačných koridorov a koridorov technickej infraštruktúry
- v návrhu je zohľadnená pripravovaná bytová výstavba na severe a nový autoservis na západe riešeného územia
- v rámci jednotlivých funkčných plôch je stanovená regulácia funkčného využitia plôch a pozemkov spôsobom stanovenia prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií a zásahov v území
- priestorové usporiadanie v celkoch je stanovené spôsobom zástavby a intenzity využitia územia

b.6 URBANISTICKÉ RIÉŠENIE, RIÉŠENIE HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZÉMKOVASTAVIEB,

Urbanistické riešenie vychádza z priestorových a funkčných daností riešeného územia, z pripravovaných a realizovaných aktivít v bezprostrednom kontakte.

Návrh zástavovacích podmienok je podrobne popísaný v časti , Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania lokalitý'.

Regulatívy sú stanovené pre každý sektor a regulujú predovšetkým:

A. Zastaviteľné plochy nadzemnými objektami - v rámci nich stanovujú:

- funkčné využitie stavebného pozemku,
- priestorové usporiadanie stavieb na pozemku,
- možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku.

B. Nezastaviteľné plochy nadzemnými objektami- definujú ich dominantné funkčné využitie.

Stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie predovšetkým situovania podzemných objektov a verejnej zelene

C. Nezastaviteľné plochy - rastlý terén

Stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie verejných priestorov, predovšetkým verejnej zelene a chodníkov.

aby tvorilo vyváženú druhú stranu profilujúcej sa novej Panónskej „ulice“ mestského charakteru s výškou zástavbou v intenciách, ako sú realizované bloky obytného súboru Slnčnice - časť mesto, južne od Panónskej.

Východne popri Dolnozemskej je variantne navrhovaná zástavba, aj východne od ochranného a bezpečnostného pásma rozvodu plynu až po Dolnozemskú, ktorou je vytvorené ukončenie zástavby s cieľom eliminovať aj vnikanie hluku od križovatky Dolnozemskej s Panónskou.

Na základe prerokovania návrhu ÚŠ je do čístopisu ÚŠ zapracovaná na juhovýchode riešeného územia varianta v zmysle požiadavky Mestskej časti Petržalka navrhované ťažisko urbanizácie riešeného územia s dominantou - 20 podlažným objektom ukončujúcim kompozíciu zástavby severne nad Panónskou a vytvárajúci identitu novovznikajúceho mestského uzlového bodu v priestore križovatky, rozšírené územie pre zástavbu je navrhované pre funkčné využitie 501 - zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

V sektore BI situovaný parkovací dom 4NP/1PP, kde je navrhnutých 138 parkovacích miest. Parkovací dom slúži len čiastočne pre riešené územie. Slúži pre potreby susednej predajne áut Peugeot, kde dopĺňa chýbajúcich 25 parkovacích miest a pre okolité obytné budovy je určených 113 parkovacích miest.

b.7 NÁVRH ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK S URČENÍM ÚČELU VYUŽITIA A INTENZITY ZÁSTAVBY, VYJADRENÉ PRÍPUSTNÝM DRUHO M STAVIEB. KOEFICIENTOM ZASTAVANOSTI, INDEXOM PODLAŽNÝCH PLÔCH, LIMITOM VÝŠKY ZÁSTAVBY, PODIELOM ZELENÉ

b.8 NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA Základné

ďalšie o projekte

V juhovýchodnej oblasti MČ Bratislava-Petržalka sa nachádza relatívne voľné územie v dotyku s križovatkou Panónskej a Dolnozemskej ulice, ktorá má rozhodujúci dopravný rozdeľovací význam v komunikačnej sieti mesta.

Predmetné územie je súčasťou urbanistického obýtného obvodu Lúky VIII. na juhu mestskej časti Petržalka. V riešenom území sa nachádza predajný autoservis PEUGEOT, objekt doregulovania plynu, výmenníková stanica tepla s trafostanicou, objekt kotelne pre sídlisko Lúky VIII, objekt hromadnej garáže, nový objekt autoservisu BLUE BOX a parkovisko, na ktorom je pripravovaná bytová zástavba „Dolnozemská Brána“.

Hranicu riešeného územia Urbanistickej štúdie Panónska - Dolnozemská, Bratislava - MČ Petržalka je vymedzená z východnej strany Dolnozemskou cestou, zo severnej a zo západnej strany Jasovskou ulicou a z južnej strany Panónskou cestou. Výmera riešeného územia je 4,38 ha.Podrobne je *doprava riešená v samostatnej časti* Doprava a dopravnokapacitné posúdenie Panónska - Dolnozemská.

Širšie dopravné vzťahy

- Riešené územie je vymedzené jestvujúcimi miestnymi komunikáciami:
- Dolnozemska, prietafi cesty 1/2, funkčna trieda BI, trasa MHD
 - Panónska, komunikácia ZKS, funkčna trieda 81, trasa MHD
 - Humenské námestie, vnútrošidliškova komunikácia, funkčna trieda C2, trasa MHD
 - Žehrianska, Jasovská, vnútrošidliškova komunikácia, funkčna trieda C3, trasa MHD

Pristup do riešeného územia je možný z Jasovskej ulice dvomi stykovými križovatkami. Jasovská je cez Žehriansku pripojená na Dolnozemska 3-ramennou, neriadenou križovatkou. V Súčasnosti je to kompletná križovatka aj s povolenými odbočeniami z/na Dolnozemska.

Druhé pripojenie Jasovskej ul. je cez Humenské námestie na Panónsku v 3-ramennej stykovej križovatkke, kde nie sú možné ľavé odbočenia. Panónska je 4-pruhová komunikácia so stredovým ostrovčekom.

Usporiadanie riešeného územia

V riešenom území sú v súčasnosti situované zariadenia a objekty obsluhy - dopravnej a technickej infraštruktúry pre obytné územie severnejšie od Jasovskej. V západnej časti územia to je 4-podlažná hromadná garáž v severnej parkovisko, v strede sú to objekt kotolne, regulačná stanica plynu a transformačná stanica. V juhovýchodnom nároží objektu je v súčasnosti nefunkčný objekt predajne a servisu PEUGEOT - určený na asanáciu a zeleň.

Dopravne je riešené územie obsluhované z Jasovskej, táto koncepcia je ponechaná aj v čistopise UŠ. Okružná križovatka Panónskej a Doinozemskej je v ZOD 02 posunutá východnejšie a tvorí prirodzený retardér na zníženie rýchlosti v priestore Panónskej.

- Riešené územie je rozdelené na oblasti (A, B, C a D), pričom:
- Oblasť A - jestvujúce objekty garáží a technickej vybavenosti pripravovaná nová výstavba
 - Oblasť B - pripravovaná nová výstavba
 - Oblasť C - zeleň
 - Oblasť D - pripravovaná nová výstavba v štádiu vydani územného rozhodnutia.

Dopravné riešenie

V riešenom území sú umiestnené 3 nové objekty. Funkčnej náplni sú prispôsobené aj príslušné dopravno - inžinierske výpočty, ktoré sú uvedené v priložených tabuľkách.

Pre výpočet dopravného prítiaženía na vstupujúcich križovatkách boli použité jestvujúce, navrhované a vypočítané množstvá parkujúcich áut v jednotlivých častiach riešeného územia. Výpočty sú uvedené v prílohe.

Dopravnú obsluhu vnútorných priestorov a nových objektov v oblasti A a B zabezpečuje účelová obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MOU 7,5/30 s prvkami upokojenia dopravy.

- Pod objektmi sú v podzemí umiestnené hromadné garáže, ktoré sú prístupné z navrhovanej obslužnej komunikácie.
- Požadované počty parkovacích miest dopĺňajú miesta umiestnené okolo objektov na povrchu.
- Požadované počty parkovacích miest dopĺňajú miesta umiestnené okolo objektov na povrchu.

Výpočet objemov doprav

Výpočet statickej dopravy je vykonaný spoločne pre všetky navrhované funkcie v časti B a C.

Pre potreby funkcie bytových domov bola vyrátaná bilancia statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií. Výpočet je uvedený v priložených tabuľkách.

Pre výpočet bilancie statickej dopravy boli použité nasledujúce koeficienty (v zmysle STN 736110/Z2:

- kmp - koeficient mestskej polohy 1,0
 - kd - koeficient vplyvu defity dopravy práce (IAD - ost. 40:60%) 1,0
- Návrh predpokladá vytvorenie:
- Povrchové parkoviská a nadzemné HG 170 miest
 - Podzemné hromadné garáže HG 275 miest
 - Návrh spolu 445 miest
 - potreba podľa STN 736110 430 miest
 - vyhradené pre telesne postihnutých vodičov (4%) 18 miest

Záverom možno konštatovať, že návrh parkovísk spĺňa požiadavky STN 73 6110/Z1 (16.3.10.,tab.20.) pre návrh

potrebného počtu miest pre parkovanie motorových vozidiel nad 100%.

Prítiaženie komunikačnej siete

- Prítiaženie komunikačnej siete bolo posúdené na základe nasledovných skutočností:
- dopravno-inžinierskych výpočtov generovanej dopravy v navrhovanej oblasti
 - rozdelenie dopravných prúdov do prípojných bodov na nadradenej komunikačnej sieti

Celodenné množstvá generovanej dopravy sú uvedené v prílohách.

Pri analýze rozdelenia dopravnej záťaže generovanej navrhovanými objektami na komunikačnú sieť, je možné predpokladať potrebu zvýšenej kapacity ľavých odbočiek v križovatkke Dolnozemska - Jasovská, V blízkej budúcnosti bude potrebné zriadenie cestnej svetelnej signalizácie v tomto uzle.

Denný priebeh generovanej dopravy

Jestvujúce a navrhované objekty budú miestnu komunikačnú sieť (Jasovská, Žehriansku) a následne Dolnozemska a Panónsku prítiažovať nasledujúcimi hodnotami v rannej a poobedňajšej špičkovej hodine:

Ranné prítiaženie z nových funkcií v riešenej oblasti je:

- Ranný odjazd 91 skv/šph
- Ranný prjazd 108 skv/šph

Poobedňajšie prítiaženie z nových funkcií v riešenej oblasti je:

- Poobedňajší odjazd 113 skv/šph
- Poobedňajší prjazd 88 skv/šph

Celodenné množstvá generovanej dopravy sú uvedené v prílohách.

Predpokladané rozdelenie a smerovanie generovanej dopravy z navrhovaných funkcií v riešenom území je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Rozdelenie dopravnej záťaže v skv/šph

obdobie	celkom areál	smer Dolnozemska- centr	smer Dolnozemska- von	smer Panónska	spolu
ranný odjazd skv/šph	91	27	27	36	91
ranný prjazd skv/šph	108	43	32	32	108
popoludňajší odjazd skv/šph	113	34	34	45	113
popoludňajší prjazd skv/šph	88	53	9	27	88

Pri analýze rozdelenia dopravnej záťaže na komunikačnú sieť, je možné predpokladať potrebu zvýšenej kapacity ľavých odbočiek v križovatkke Dolnozemska - Jasovská. V blízkej budúcnosti bude potrebné zriadenie cestnej svetelnej signalizácie v tomto uzle.

Návrh dopravnej siete

Komunikačná sieť

Dopravné riešenie oblasti a jeho pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť, je orientované prostredníctvom jestvujúcej miestnej komunikácie Jasovská, Žehrianska a následne cez priesečnú križovatku na Dolnozemska a cez Humenské nám. Cez stykovú križovatku na Panónsku, kde je povolené iba pravé odbočenie.

Vo vnútri riešeného územia je navrhnutá nová účelová obslužná komunikácia FT 03, ktorá je rozdelená na dve slepé komunikácie.

Návrh predpokladá vytvorenie zastávkového zálivu na Jasovskej ul. pre autobusovú MHD v dĺžke 35m.

Zásobovacia doprava

Celková vnútorná štruktúra umiestnených aktivít v navrhovaných lokalitách predpokladá iba príjazd malých a stredných nákladných obslužných zásobovacích vozidiel (do 9t), pričom sa predpokladá ich príjazd a pohyb do 10 vozidiel /deň.

Najťažší typ nákladnej dopravy je odvoz domového odpadu.

V prechodnej etape (počas výstavby) sa predpokladá zvýšený pohyb nákladných vozidiel súvisiacich so stavebnou činnosťou. Tento druh dopravy je však možné časovo a veľkostne obmedziť podľa vznikajúcich podmienok v celej oblasti, podľa jednotlivých lokalít.

Hromadná doprava

V súlade s územným plánom mesta sa v návrhu uvažuje s obsluhou riešeného územia nekoľajovou autobusovou dopravou.

Návrh nepredpokladá zmeny trasovanie liniek autobusovej MHD po okolovedúcich komunikáciách (Dolnozemska, Panónska a Jasovská ul.), kde sú aj umiestnené zastávky v zastávkových záľivoch.

Pešia doprava

Riešenie pešej dopravy využíva všetky okolité chodníky na bezproblémový pohyb chodcov v celej riešenej oblasti.

Všetky navrhované vnútorné pešie trasy a priestory budú realizované v bezbariérovom prevedení s farebným a povrchovým odlišením podľa potrieb slabozrakých a nevidiacich.

Podrobné riešenie peších trás a bezbariérových úprav bude navrhnuté v nasledujúcich stupňoch projektovej dokumentácie. Vzorové usporiadanie bezbariérového priechodu pre chodcov s úpravami pre slabozrakých je uvedený v prílohe.

Cyklistická doprava

Návrh cyklistickej dopravy je uvažuje s doteraz uvažovanými trasami cyklistickej dopravy v zmysle vyšších dokumentov (UP BA a generel cyklistickej dopravy v BA-Petržalka).

Riešeným územím sú trasované dve cyklotrasy:

- Hlavná radiálna cyklotrasa č.5, vedená pozdĺž Dolnozemskej ul. s pokračovaním do územia Petržalka Juh.
- Doplnková cyklotrasa č. 23 Lúky VIII.: - hlavná cyklotrasa č.5.

Ochranné pásma

- Diaľnica 100m od osi priľahlej vozovky diaľnice
- Cesta I. triedy 50m od osi krajného jazdného pásu
- Mestská komunikácia v intraviláne 6m od okraja vozovky

b. 9 NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

9.1 Zásobovanie vodou

Súčasný stav

Riešená lokalita sa nachádza v juhovýchodnej časti MČ Petržalka, v priestore ulíc Panónska - Dolnozemska. Z hľadiska zásobovania vodou spadá do I.tlakového pásma jednotného systému bratislavského vodovodu. Potenciálnym zásobným potrubím pre túto lokalitu je vodovod DN 200 mm uložený v priľahlej Jasovskej ul.

Vo východnej časti riešeného územia sa nachádza nadzemný vodárenský uzávierový objekt umiestnený na nadradenom výtlačnom potrubí DN 1400 mm

Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený variantne (1,2). Funkčnou náplňou je bývanie formou bytových resp. polyfunkčných domov s občianskou vybavenosťou, administratíva, obchod a služby. Výpočet potreby vody je

prevedený podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z zo 14.11.2006. Výpočet

potreby vody

bývanie

eOObyv. x 1351/ob.d = 81 000 l.s.^

adm.,obchod,služby

454 zam. x 60 l/zam.d =27 240 l.s.^

stravovanie

7 zam. x 450 l/zam.d=3150 l.s. '

300 jedál x 25 l/i. = 7 500 l.s.^ d

= 118 890 l.s.^= 1,3 l.s.^

Qm = Qp x kd = 1,3 x 1,4 = 1,8 l.s.^

Qh = Qm x kh = 1,8 x 1,8 = 3,2 l.s.^

Predpokladaná potreba požiarnej vody je 12 l.s.^

Zásobovanie vodou navrhovaných objektov je riešené vodovodným potrubím DN 150 zokruhovaným v dvoch bodoch na existujúci vodovod DN 200 v Jasovskej ul. Trasy potrubí sú navrhované v koridoroch komunikácii resp. časť v zjazdnom chodníku. Z navrhovaného vodovodu budú jednotlivé objekty napojené samostatnými vodovodnými prípojkami.

9.2 Odkanallizovanie

Súčasný stav

Riešená územie patrí do povodia kanalizačného zberača B II, ktorý profilom DN 800 mm prechádza priľahlou Jasovskou ul. Kanalizačný systém vMČ Petržalka bol budovaný ako jednotný s čistením odpadových vôd vČOV Petržalka. V súčasnosti sú navrhované objekty aj celé rozvojové lokality odkanallizované systémom delenej kanalizácie. Táto koncepcia platí aj pre riešené územie.

Návrh riešenia

V oboch variantoch je navrhovaná kanalizácia delenej sústavy, s rovnakou koncepciou riešenia. Mieme rozdiely sú v dĺžkach stôk.

Splašková kanalizácia

Na odvodnenie zástavby je navrhnutá gravitačná splašková kanalizácia s jednotnou dimenziou DN 300 mm. Stoky sú navrhnuté do koridorov navrhovaných komunikácii resp. zjazdových chodníkov s napojením do zberača Bil v Jasovskej ul.

Množstvo splaškových vôd:

príemerný denný prietok splaškových vôd

najväčší prietok splaškových vôd Qh, max

Dažďová kanalizácia

Odvádzanie dažďových vôd je založené na princípe zadržiavania vôd v území. Dažďové vody zo striech navrhovaných objektov sa budú odvádzať do vsakovacích zariadení priamo v riešenom území. Pre zníženie množstva odvádzaných vôd by vhodným riešením bol návrh zelených striech. Dažďové vody z komunikácii a parkovísk budú odvádzané cez dažďové vpusty do dažďovej kanalizácie, ktorá zaústi do vsakovacích zariadení. Pred zaústením budú predčistené v odľučovačoch ropných látok. Dažďová kanalizácia je navrhnutá ako sústava samostatných stôk s dimenziami DN 300 mm. Vsakovacie zariadenia pozostávajú zo sústavy vsakovacích plastových blokov, obalených geotextiliou. Ich typ a veľkosť sa určí v ďalšom stupni PD. V predloženej dokumentácii sú

Q24 = 1,3 l.s.^
= Q24 x kh,max = 1,3 x 3,0= 3,9 l.s. '

navrhované vsakovacie zariadenia situované v zelených plochách.

Celkové množstvá dažďových vôd : strechy

Qd = 0,24x0,9x142l/s.ha = 30,7 l/s
spevnené plochy
Qd = 0,50 ha x 0,9 x 142 l/s.ha = 63,9 l/s

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
- b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Pásma ochrany podľa určí rozhodnutím obvodný úrad životného prostredia alebo krajský úrad životného prostredia na základe žiadosti vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa. Vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne ich prevádzkovateľ môže na základe žiadosti požiadať obvodný úrad životného prostredia alebo krajský úrad životného prostredia o určenie pásiem ochrany inej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, z dôvodu miestnych podmienok. Žiadosť musí obsahovať odôvodnenie určenia inej vzdialenosti.

Pri vydávaní rozhodnutia príslušný obvodný úrad životného prostredia alebo krajský úrad životného prostredia na technické možnosti riešenia pri súčasnom zabezpečení ochrany verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie a na technicko-bezpečnostnú ochranu záujmov dotknutých osôb.

V pásme ochrany je zakázané

- a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
- b) vysádzať trvalé porasty,
- c) umiestňovať skládky,
- d) vykonávať terénne úpravy.

9.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Súčasný stav

Záujmové územie je situované medzi Jasovskou ulicou a Panónskou resp. Dolnozemskou cestou. Energetické zariadenia nadradenej prenosovej a distribučnej sústavy ZVN resp. WN sa v tomto území nenachádzajú a ani zo súčasného poznania neplánujú. Na úrovni sústavy VN - 22 kV je územie zásobované elektrickou energiou prostredníctvom káblového vedenia (linka č. 160 ač.1004) a priamo v záujmovej lokalite sa nachádzajú dve elektrické stanice VN/NN, do 22 kV rozvodnej siete sú pripojené prostredníctvom 22 kV káblovej slučky, v elektrickej stanici č.0693 Jasovská je vytvorený trojbod (L1004). V grafickej časti je zaznačená aj elektrická stanica VN/NN vrátane 22 kV prípojky - prevzaté riešenie z inej dokumentácie. Zásobovanie jednotlivých odberateľov je prostredníctvom NN rozvodnej siete v káblvom prevedení.

Návrh riešenia

Bilancie a výkonové nároky novej zástavby

Podľa podkladov urbanistickej ekonómie je v území navrhovaná výstavba bytových jednotiek, administratívy, občianska vybavenosť a podzemné parkovanie. Pre bytové jednotky v uvažujeme so stupňom elektrifikácie „A“, príprava TÚV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou. V malej miere sa predpokladá varenie elektrickou energiou. Návrh vychádza z predpokladaného merného zaťaženia 1,8 kW/b.j. a pre vybavenosť uvažujeme s hodnotou 0,055-0,075 kW/m² podlažnej plochy.

Výkonové nároky

bývanie 200 b.j. 360 kW
vybavenosť 13 350 m² p.p. 1 101 kW
park. garáže 445 miest 40 kW
bývanie
vybavenosť

Do celkovej bilancie uvažujeme 60% zaťaženia vybavenosti, použitý koeficient súčasnosti jednotlivých druhov odberov je 0,75. Vytáženosť transformátorov predpokladáme 80 % a cos fi = 0,95.

Pi = 2 418 kW
Psk = 780 kW
Prala = 1 026 kVA

Elektrická stanica

spolu: 360 kW 1
132 kW
Pre zabezpečenie preukázaných výkonových nárokov navrhujeme vybudovať novú elektrickú stanicu TS 22/0,4 kV. Nová elektrická stanica TS je navrhovaná na realizáciu ako voľno stojaca kiosková, osadené

trafojednotkou 2x630 kVA.

VN prípojka

Novú elektrickú stanicu navrhujeme siete VN pripojiť káblovou slučkou z L106. V ďalších stupňoch dokumentácie, pri definitívnom riešení navrhovanej výstavby, nevylučujeme spresnenie lokalizácie navrhovanej stanice VN/NN resp. trás napájacieho káblového vedenia 22 kV, podľa podmienok, ktoré môže spresniť prevádzkovateľ siete.

NN rozvody, VO

Rozvody NN siete z nových elektrických staníc budú zrealizované káblovým vedením 1 kV, osvetlenie nových komunikácií (podľa typu) predpokladáme výbojkovým svietidlami. Riešenie NN siete a VO nie je predmetom tejto dokumentácie.

Elektrická stanica

Pre zabezpečenie preukázaných výkonových nárokov navrhujeme vybudovať novú elektrickú stanicu TS 22/0,4 kV. Nová elektrická stanica TS je navrhovaná na realizáciu ako voľno stojaca kiosková, osadené trafojednotkou 1x630 kVA.

VN prípojka

Novú elektrickú stanicu navrhujeme siete VN pripojiť káblovou slučkou z L106. V ďalších stupňoch dokumentácie, pri definitívnom riešení navrhovanej výstavby, nevylučujeme spresnenie lokalizácie navrhovanej stanice VN/NN resp. trás napájacieho káblového vedenia 22 kV, podľa podmienok, ktoré môže spresniť prevádzkovateľ siete.

NN rozvody, VO

Rozvody NN siete z nových elektrických staníc budú zrealizované káblovým vedením 1 kV, osvetlenie nových komunikácií (podľa typu) predpokladáme výbojkovým svietidlami. Riešenie NN siete a VO nie je predmetom tejto dokumentácie.

Záver

Konštatujeme, že variantné riešenie navrhovanej výstavby je z hľadiska zásobovania elektrickou energiou takmer totožné. Situovanie novej elektrickej stanice a trasa 22 kV káblového pripojenia sú zrejme z výkresov pre variant 1 a variant 2.

Ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.251/2012 Zb., ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené

zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti 1m pri napätí do 110 kV vrátane riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

a/ s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

b/ s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

c/ s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia

je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané

a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,

b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

9.4 Zásobovanie plynom

Súčasný stav

Na území MČ Petržalka je vybudovaná zásobná stredotlaková sieť s tlakmi 0,1 a 0,3 MPa, do ktorej je plyn dodávaný z distribučných VTL plynovodov cez regulačné stanice plynu. Riešená lokalita je situovaná v juhovýchodnej MČ. Cez lokalitu je situovaný VIL plynovod DN 300 mm a tlaku 4,0 MPa, pričom časť jeho trasy je z dôvodu zúženia bezpečnostného pásma uložená v chráničke. Priamo v lokalite sa nachádza STL vetva plynovodu DN 200 mm, 0,3 MPa, ktorá cez objektové regulátory tlaku plynu zásobuje existujúcu blokovú kotolňu a jestvujúcu zástavbu.

Návrh riešenia

Riešenie je navrhnuté alternatívne s využívaním zemného plynu na vykurovanie objektov, ich klimatizáciu, prípravu teplej úžitkovej vody a varenie v bytoch, resp. vykurovanie bude zabezpečené z jestvujúcej kotolne.

Výpočet potreby plynu

Pri tejto výstavbe v oboch variantoch pri zástavbe uvažujeme, že vykurovanie objektov bude zemným plynom. Podľa Smernice GR SPP, a.s. č.15 uvažujeme s predpokladanou potrebou plynu pre bytovú jednotku v množstve 1,2 m³/hod a 3 400 m³/ok. Potreby zemného plynu pre objekty občianskej vybavenosti sú odvodené od potrieb tepla pre vykurovanie, kde uvažujeme s výhrevnosťou plynu 33,4 MJ/m³ a priemernou 95 % účinnosťou jeho spaľovania v kotloch.

Funkcia	Počet b.j., potreba tepla pre vykurovaný objem	Potreba plynu (m³/hod)
Byty	200	240 m³/hod
Kancelárie	202,0 kW/hod	22,9 m³/hod
Obchody, služby	60,5 kW/hod	6,8 m³/hod
Odbytové zariadenia	5,8 kW/hod	1,2m³/hod
271,0 m³/hod		

Spolu

Ročné potreby plynu sú vypočítané z predpokladanej hodinovej potreby podľa smernice SPP, a.s. a pri plynofikovaných objektoch pri 202 vykurovacích dňoch, v ostatnom čase s temperovaním podľa voľby užívateľov.

Variant I

Q roč. = 200x3400 + 30,9x202x12x0,6 = 723 632 mVrok

Riešené objekty navrhujeme zásobovať plynom cez stredotlakové (STL) prípojky plynu o profiloch DN 50 mm resp. podľa upresnených výpočtov potreby plynu v ďalšom stupni dokumentácie realizované podľa priebehu výstavby ich napojením na vetvu DN 200 mm. Prípojky budú ukončené hlavnými uzávermi plynu umiestnených v plastových skriniah osadených pred objektami resp. na fasádach objektov t.j. na verejne prístupných miestach. Do plynových skriniek okrem HÚP budú osadené aj regulátory tlaku plynu a plynomery. Vykurovanie objektov bude zabezpečené teplom cez objektové plynové kotolne ktoré budú ich súčasťou. Ako materiál na rozvod plynu navrhujeme použiť tlakový lineárny polyetylén.

Existujúcu chráničku VTL plynovodu navrhujeme predĺžiť, aby navrhované objekty nezasahovali do jeho bezpečnostného pásma.

Ochranné a bezpečnostné pásma

Podľa zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. sú ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách potrubia.

Podľa § 79 je ochranné pásmo

ochranné pásmo 1,0 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území

s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa

ochranné pásmo pre plynovody s prevádzkovým tlakom do 4,0 MPa uloženým v chráničke určí prevádzkovateľ siete.

Podľa § 80 je bezpečnostné pásmo -10,0 m pri

plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa,

- 20,0 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa a do 4,0 MPa. Toto sa znižuje pri uložení plynovodu do chráničky

Na základe „TPP 906 01 Požiadavky na umiestňovanie stavieb v ochranných a bezpečnostných pásmach distribučných sietí a/alebo zásobníkov plynu, revízia 2, jún 2017“ je možné znížiť bezpečnostné pásmo použitím oceľovej chráničky resp. betónovej ochrannej konštrukcie. Pri VTL plynovode DN 151-300mm a projektovanom tlaku od 2,5 MPa do 4,0 MPa je možné pri obytných budovách (kategória I. - vysoké riziko) znížiť bezpečnostné pásmo z 20m na 18m a pri garážach a krytých parkoviskách (kategória III. - nízke riziko) znížiť bezpečnostné pásmo z 20m na 13m. Tieto úpravy bezpečnostného pásma navrhovaných objektov sú v ÚS dodržané.

9.5 Zásobovanie teplom

Súčasný stav

Systém zásobovanie teplom v MČ Petržalka bol primárne založený na sústave blokových a domových kotolní na báze zemného plynu. Ďalšou možnosťou je v súčasnosti zásobovanie z alternatívnych zdrojov tepla. V blízkosti plánovanej výstavby je vybudovaný kapacitnejší zdroj tepla v správe fi. VEOLIA, ktorá je vhodná na napojenie navrhovaných objektov. Potreba tepla v lokalite je riešená väčšinou z jestvujúcich zdrojov tepla s palivovou základňou - zemný plyn.

Návrh riešenia

Vzhľadom na to, že objekty novej zástavby budú realizované postupne, navrhujeme objekty zabezpečiť teplom lokálnymi decentralizovanými zdrojmi tepla, kotlami s palivovou základňou zemný plyn, resp. napojením objektov na jestvujúci zdroj tepla - kotolňu. Pri zabezpečení objektov teplom nevylučujeme ani zabezpečenie objektov teplom výstavbu kotlov na biomasu, tepelných čerpadel a ohrev vody pomocou slnečných kolektorov. Potreba tepla

Potreba tepla pre objekty t.j. pre ich vykurovanie, ohrev TIJV a vzduchotechniku je vypočítaná skrátenými spôsobom podľa STN 06 0210 pre oblasť vonkajšiu výpočtovú teplotu $t_e = -H^{\circ}C$ a priemernú vnútornú teplotu v objektoch $t_i = +20^{\circ}C$. Predpokladáme, že navrhované objekty budú spĺňať požiadavky STN 73 0540 pri priemernom súčiniteli prestupu tepla $k = 0,50 Wm^2k-T$ Predbežné potreby tepla pre byty sú odvodené s už zrealizovaných stavieb, kde pre priemerný byt uvažujeme s potrebou 12 kW/byt. Pre polyfunkčné objekty potreby tepla sú vypočítané podľa obostavaných vykurovaných objemov. V tabuľkách sú uvedené potreby podľa počtu bytov a vykurovaných objemov pre administratívu, obchody a obytové priestory. Tieto priestory uvažujeme vykurovať na $+20^{\circ}C$. Obytové priestory uvažujeme iba temperovať na $+10^{\circ}C$.

Funkcia	Počet b.j., vykurovaný objem	Potreba tepla kW/hod
Byty	200	2400 kW/hod
Kancelárie	18375 m3	202 kW/hod
Obchody, služby	3 780 m3	60,5 kW/hod
Obytové zariadenia	525 m3	5,8 kW/hod
Spolu		2 668,3 kW/hod

Predpokladaná ročná potreba tepla je vypočítaná s predpokladu, že priestory budú vykurované 202 dni v roku, 12 hodín denne v ostatnom čase podľa voľby užívateľa:

$Q_t = 2\,668,3 \times 202 \times 12 \times 0,6 = 3\,880,8 \text{ MWh/rok}$

9.6 Telekomunikácie

Súčasný stav

Riešená lokalita Bratislavy - MČ Petržalka, oblasť Panónska - Dolnozemská predstavuje z hľadiska napojenia do telekomunikačnej siete oblasť začlenenú do atraktívneho obvodu telekomunikačného objektu - TO Petržalka C. V riešenej oblasti je vybudovaná telekomunikačná infraštruktúra a taktiež sa v okolí nachádzajú rezervy na napojenie menšej výstavby. V prípade rozsiahlejších investičných aktivít je potrebné s využitím jestvujúcich optických trás budovať optickú prístupovú sieť. TO Petržalka C je vybudovaný v digitálnej technológii a začlenený do digitálnej optickej siete v rámci mesta Bratislavy. Hlavná trasa optických káblov prebieha pozdĺž Dolnozemskej ul. Napojovacím bodom na verejnú telekomunikačnú sieť sú jestvujúce trasy optických vedení, resp. HDPE rúry situované pozdĺž hlavných optických trás.

Návrh riešenia

V riešenom území sa predpokladá s urbanistickým dotvorením disponibilných plôch, predovšetkým s výstavbou bytov, administratívy a príslušnej občianskej vybavenosti a služieb. Pre danú kapacitu navrhujeme v súlade s prijatou koncepciou výstavby telekomunikačnej siete vybudovať sieť s 150% hustotou telefonizácie a zabezpečením daných požiadaviek na telekomunikačné služby.

Posúdenie kapacit:

Napájané objekty	Kapacita výstavby	Návrh pripojenia	
Bytové domy	200 b.j	200 párov	36 vl.
Administratíva	344 zam.	40 párov	12 vl.
Obchod, služby, reštaurácia	39 zam.	20 párov	6 vl.
Rezerva		20 párov	6 vl.
Celkom		280 párov	60 vl.

Celková potrebná kapacita telekomunikačnej infraštruktúry predstavuje 280 párov resp. 60 vlákien pre optickú prístupovú sieť.

Koncepcia riešenia:

Vzhľadom k prijatej koncepcii budovania telekomunikačných sietí navrhujeme predmetnú lokalitu pokryť prostredníctvom výstavby optickej prístupovej siete. Výstavba optickej prístupovej siete spočíva v realizácii primárnej optickej siete z TO, ktorá sa zafukuje do vopred realizovaných HDPE rúr, výstavby distribučných bodov - DB a následnej realizácie sekundárnej optickej prístupovej siete do jednotlivých objektov. Trasu navrhujeme realizovať využitím jestvujúcich HDPE rúr s následným napojením vedeným vo voľnom výkope do nových objektov. Z daného napojenia navrhujeme budovať primárnu optickú sieť a následne realizovať sekundárnu optickú sieť prostredníctvom mikrorubičiek a minikáblovo vo forme 12 vl. káblových zväzkov. Technológia optických prístupových sietí umožňuje sprístupnenie najnovších telekom. služieb v požadovanom rozsahu. Po posúdení jednotlivých požiadaviek na telekom. služby bude navrhované riešenie optickej prístupovej siete spresnené.

Ochranné pásma:

Na ochranu telekomunikačných vedení (káblových) sa podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách zriaďuje ochranné pásmo. Pred začatím výkopových prác je nutné zameranie a vytýčenie podzemných inž. sietí. V zmysle príslušného zákona, telekomunikačnej vyhlášky a noriem STN predstavujú ochranné pásma telekomunikačných zariadení: Pre miestne telekomunikačné káble a rozvody je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi trasy a prebieha po celej dĺžke trasy. Pre diaľkové a spojovacie vedenia je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

b. 1 o ZHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Z hľadiska administratívneho členenia SR patrí riešené územie Urbanistickej štúdie Panónska - Dolnozemská, Bratislava - MČ Petržalka do Bratislavského kraja, okresu Bratislava V., MČ Bratislava - Petržalka.

Riešené územie Urbanistickej štúdie Panónska - Dolnozemská, Bratislava - MČ Petržalka je situované na juhovýchodnom okraji obytného súboru Lúky VIII., vymedzené z východnej strany Dolnozemskou cestou, zo severnej a západnej strany Jasovskou ulicou a z Južnej strany Panónskou cestou.

V **riešenom území urbanistickej štúdie platí 1. stupeň ochrany prírody a krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z.Z. o ochrane prírody a krajiny, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa 2. časti zákona.**

Znečistenie horninového prostredia

Podľa registra environmentálnych záťaží nie je v riešenom území evidovaný žiadny zdroj/lokalita znečistenia horninového prostredia (environmentálna záťaž), predstavujúca významnú hrozbu pre obyvateľstvo, znečistenie podzemných a povrchových vôd, biodiverzitu.

Vplyv na horninové prostredie, geomorfologické pomery a geodynamické law, radónové riziko Navrhovaná zmena funkčného využitia riešeného územia (v bloku B) nebude mať v prípade realizácie rešpektovania stavebno-technických a organizačných opatrení na predchádzanie znečistenia horninového prostredia a podzemných vôd (spoľahlivého založenia stavieb a dostatočnej izolácie stavieb od okolitého horninového prostredia, využívanie modernej stavebnej techniky v dobrom technickom stave) významné negatívne vplyvy na zložky životného prostredia (horninové prostredie, geodynamické javy, vodné pomery - kvalitu podzemnej vody). Znečistenie horninového prostredia ani znečistenie podzemných vôd, ktoré by predstavovalo významnú hrozbu/záťaž pre obyvateľstvo a životné prostredie sa neočakáva.

V prípade riešeného územia nie je navrhovaná modelácia povrchu, ktorá by menila súčasný rovinatý terén riešeného územia. Zakladanie budúcich objektov v rozvojovom území - sektore B, bude rešpektovať miestne geologické pomery. V prípade spoľahlivého založenia stavby sa neočakávajú geodynamické javy (poklesy terénu, vplyv podzemnej vody na spodnú stavbu), ktoré by poškodili statiku budúcich stavieb.

Podľa mapy prírodnej rádioaktivity (GÚDŠ 2016) leží riešené územie na území s nízkym radónovým rizikom.

Pôdne pomery, znečistenie pôd a vplyv na oádu

Pôdne pomery Petržalky boli v minulosti antropogénne ovplyvnené výstavbou sídliskovej obytnej zástavby.

V riešenom území sú vzhľadom na charakter územia v intenzívne urbanizovanom území zastúpené najmä antropogénne ovplyvnené pôdy, ktoré sú vystavené akumulácii posypových solí, znečisťujúcich látok, obsahujú vysoký podiel patogénov. Prírodnými pôdami sú fluvizeme. Znečistenie pôd spôsobené environmentálnou záťažou nie je v riešenom území evidované.

Vplyv na pôdu

S ohľadom na navrhované funkcie a navrhované zastavanie (podľa indexu zastavanosti) dôjde k trvalému a dočasnému záberu pôdy. V prípade trvalého záberu pôdy pôjde o vplyvy trvalé. Dôjde k zvýšeniu zastavanosti územia, pri rešpektovaní koeficientu zelene a koeficientu zastavanosti v zmysle platného územného plánu hlavného mesta Bratislavy.

Znečistenie povrchových vôd

Najbližší vodný tok k navrhovanej činnosti, na ktorom sú sledované hydrologické charakteristiky a kvalita povrchovej vody, predstavuje vodný tok Dunaj, pretekajúci vo vzdialenosti cca 1400m východným smerom.

Tab.: Vybrané základné charakteristiky vodných útvarov povrchovej vody

Čiastkové povodie	Kód vodného útvaru	Názov vodného útvaru	Riečny km od do	Dĺžka vodného útvaru (km)	Druh vodného útvaru	Ekologický stav ES/ potenciál EP	Chemický stav
Dunaj	SKD0019	Dunaj	1869-1851,6	17,4	HMWB	3- priemerný ekologický potenciál	nedosahuje dobrý chemický stav

(Zdroj: Vodný plán Slovenska, Plán manažmentu správneho územia povodia Dunaja, aktualizácia, MŽP SR, 2015) Útvar povrchovej vody SKD0019 Dunaj (km 1869-1851,6) bol na základe skríningu hydromorfologických zmien v útvaroch povrchovej vody vymedzený ako výrazne zmenený vodný útvar. Na základe výsledkov monitorovania uvedených v aktualizácii Vodného plánu Slovenska, Plánu manažmentu správneho územia povodia Dunaja (MŽP SR, 2015) bol klasifikovaný v priemernom ekologickom potenciáli a z hľadiska chemického stavu nedosahuje dobrý chemický stav.

Na znečistení toku Dunaja sa podieľajú bodové zdroje znečistenia (priemyselné a komunálne odpadové vody), z plošných zdrojov najmä poľnohospodárska činnosť, taktiež lodná doprava a veľká vodná erózia a splachy z urbanizovaných miest. V oblasti Bratislavy sú to predovšetkým komunálne odpadové vody z mestských ČOV, z priemyselných plôch a pod. (Hodnotenie kvality povrchovej vody Slovenska, MŽP SR, SVP, š.p., SHMÚ, VÚVH; www.vuvh.sk).

Znečistenie podzemných vôd

Kvalita podzemných vôd v urbanizovanom území je ovplyvňovaná antropogénnym znečistením a charakterom využitia povrchu. Znečistenie podzemných vôd je odrazom zvýšenia koncentrácií základných zložiek chemizmu vôd vplyvom antropogénneho zaťaženia územia, ale aj chemizmu zrážok z povrchového odtoku. Medzi najčastejšie prekračované ukazovatele v porovnaní s limitnými hodnotami STN 757111 patria Mn, Fe, CHSKMn, sírany a dusičnany.

Podzemná voda v riešenom území nie je v súčasnosti využívaná na pitné účely.

Riešené územie navrhovanej činnosti nezasahuje do žiadnej vodohospodárskej chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany vôd (v zmysle zákona NR SR č. 364/2004 Z. z.) a nenachádzajú sa na ňom žiadne významné zachytené prírodné vývery a zdroje minerálnych a termálnych vôd.

Vplyv zmeny funkčného využitia územia na povrchové a podzemné vody

V prípade riešených variantov zmeny funkčného využitia riešeného územia neočakávame v prípade rešpektovania opatrení na ochranu vôd, spoľahlivého založenia stavieb a dostatočnej izolácie stavieb, využívania modernej stavebnej techniky v dobrom technickom stave významné negatívne vplyvy na kvalitu a kvantitu podzemných vôd, stav vodného útvaru podzemných vôd Dunaja. Splaškové odpadové vody budú odvedené do splaškovej kanalizácie a prečistené v ČOV Petržalka. Zhoršenie kvality povrchových vôd sa v súvislosti s riešenou zmenou využitia územia neočakáva. Vody z povrchového odtoku zo spevnených plôch parkovísk budú prečistené v ORL na požadovanú úroveň, odvedené do dažďovej kanalizácie. Neznečistené vody z povrchového odtoku budú zaústené do dažďovej kanalizácie a do vsaku.

Klimatické pomery

Podľa klimatického členenia Slovenska (In: Atlas krajiny SR, 2002), patrí hodnotené územie do teplej klimatickej oblasti, okrskov T2 - teplý, suchý, s miernou zimou (január > - 3 °C, Iz = - 20 až - 40, Iz - Končekov index zavláženia, ročný úhrn zrážok: 600 - 800 mm).

Zrážky

Priemer mesačných (ročných) úhrnov zrážok z meteorologickej stanice Letisko M. R. Štefánika je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tab.1: Priemerné mesačné (ročné) úhny zrážok v mm (r. 2010-2014)

Letisko M. R. Štefánika	1.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	ROK
2010	60,8	16,9	9,9	78,6	139,9	62,3	92,3	139,1	83,4	25,4	48,2	38,1	794,9
2011	25,0	11,3	36,1	51,2	36,1	127,8	83,0	42,5	13,4	30,6	0,0	19,1	476,1
2012	77,1	34,5	8,8	18,2	92,5	36,6	85,9	30,9	25,3	79,6	28,4	49,5	567,3
2013	73,9	77,4	67,7	13,7	62,8	85,4	19,9	125,3	74,4	18,0	54,4	19,7	692,6
2014	12,3	34,3	13,1	58,0	67,7	39,7	125,1	118,2	154,8	37,0	36,0	49,4	745,6
dlhodobý priemer (1951 - 1980)	38	37	38	39	53	75	67	61	36	42	53	49	587

(Zdroj: Statistické ročenka hlavného mesta SR Bratislavy 2011 - 2015, SHMU)

Teploty

Priemer mesačných (ročných) teplôt vzduchu z meteorologickej stanice Letisko M. R. Štefánika je uvedený v nasledujúcej

tabuľke:

Tab.: Priemerné mesačné (ročné) teploty vzduchu v °C (2010 - 2014)

Letisko M. R. Štefánika	1.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	ROK
2010	-2,6	0,5	6,0	11,1	15,3	19,7	23,2	19,9	14,5	8,1	7,4	-2,4	10,0
2011	0,1	-0,2	6,7	13,4	16,4	20,4	19,9	21,4	18,5	10,4	2,9	3,2	11,1
2012	2,1	-1,9	8,6	11,6	17,3	21,3	22,8	22,5	17,7	10,6	7,0	-0,7	11,6
2013	-0,2	1,5	3,1	12,2	15,5	19,3	23,6	22,1	15,2	11,6	6,6	2,8	11,1
2014	2,4	4,0	9,6	12,7	15,3	20,3	22,1	19,1	16,5	12,2	7,7	3,4	12,1
dlhodobý priemer (1951 - 1980)	-1,5	0,7	4,6	9,9	14,7	18,4	19,8	19,1	15,2	9,7	4,8	0,7	9,7

(Zdroj: Statistická ročenka hlavného mesta SR Bratislavy 2011 - 2015, SHMU)

Veternosť

Charakteristiky veternosti a iných klimatických charakteristík za rok 2014 (Štatistická ročenka hl. mesta SR Bratislavy, ŠÚ SR Bratislava, 2015):

- počet dní v roku so silným vetrom (\geq ako 10,8 m.s⁻¹)
 23 dni,
 - početnosť prevládajúceho smeru vetra (SZ)
 21,7 %,
 - relatívna vlhkosť vzduchu 74 %,

 - priemerný ročný počet jasných / zamračených dní v roku 26/129 dní.

Z hľadiska početnosti výskytu z jednotlivých smerov vetra pripadá najväčšie množstvo v mestskej časti Petržalka na severovýchodný až východný vietor, ktorý vzniká dôsledkom návetemého stáčania juhovýchodného vetra, ktorý je druhým najčastejším smerom vetra v otvorených oblastiach Podunajskej nížiny.

Volva na klimatické pomery

Realizácia rozvojových investičných zámerov v riešenom území a jeho okolí spôsobí lokálnu zmenu klimatických pomerov. V prípade riešeného územia a posudzovanej zmeny funkčného využitia bloku B je potrebné uplatniť adaptačné opatrenia, ktoré zmiernia negatívne prejavy zmeny klímy. Prejavy zmeny klímy sa v urbanizovanom území miest prejavujú nasledovne: zvýšenie počtu extrémne horúcich dní, zvýšenie priemernej teploty vzduchu, dlhé obdobie sucha, náhle intenzívne dažde s rýchlym odtokom vody do recipientov.

V rámci adaptačných opatrení v riešenom území je navrhované:

- v maximálnej miere zachovať existujúcu drevinovú vegetáciu, posilniť kvalitu zelene novou výsadbou drevín v území, plochy zelene v bloku C ponechať ako prírode blízke plochy s lúčnym porastom na podporu ochrany biodiverzity (extenzívne udržiavané plochy), s vytvorením podmienok pre prirodzený vsak - retenciu povrchovej vody v území formou vsakovacích jazierok (priekop).

Ovzdušie - stav znečistenia ovzdušia

V Bratislave je kvalita ovzdušia ovplyvnená existujúcimi veľkými, strednými a malými zdrojmi znečisťovania ovzdušia, automobilovou dopravou, ale aj prenosmi emisií zo vzdialených zdrojov. Ľdaje o množstve vyprodukovaných emisií znečisťujúcich látok za roky

2010 až 2015 v okrese Bratislava V. sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Tab.2: Množstvo emisií zo stacionárnych zdrojov v okrese Bratislava V. za roky 2010 - 2014

Názov znečisťujúcej látky	Množstvo ZL(t)za rok 2011	Množstvo ZL(t)za rok 2012	Množstvo ZL(t) za rok 2013	Množstvo ZL(t) za rok 2014	Množstvo ZL(t)za rok 2015
Tuhé znečisťujúce látky (TZL)	6,237	5,831	5,502	7,007	6,649
Oxidy síry (SO ₂)	1,383	1,510	1,056	1,504	1,513
Oxidy dusíka (NO ₂)	98,447	93,363	96,281	97,794	101,747
Oxid uhoľnatý (CO)	36,199	35,208	36,323	39,655	40,927

(Zdroj: SHMU, 2016)

Tab.3: Emisie základných znečisťujúcich látok ovzdušia v tonách podľa prevádzkovateľov v okrese Bratislava V. za rok 2015

Názov prevádzkovateľa	SO ₂ (t)	NO _x (t)	CO (t)	TZL	TOC
Vedia Energia Slovensko, a.s.	0,458	78,54	29,2	3,814	4,38
Univerzitná nemocnica Bratislava	0,018	3,331	1,117	0,151	0,142
Ekonomická univerzita v Bratislave	0,014	2,251	0,909	0,115	0,152
Prvá bratislavská pekárenská	0,012	1,888	0,763	0,097	0,127
AUPARK	0,007	1,144	0,462	0,059	0,077
Incheba, a.s.	0,005	0,864	0,349	0,044	0,058

(Zdroj: NBS, 2017)

V súvislosti s celkovým nárastom objemu automobilovej dopravy v hlavnom meste sa táto stáva hlavným zdrojom znečistenia ovzdušia (individuálna a nákladná doprava). Do ovzdušia sa dostávajú predovšetkým oxidy dusíka (NO_x), polycyklické aromatické uhľovodíky (PAH) a oxidy uhlíka, najmä oxid uhoľnatý (CO). Problémom je neustály nárast plynov prispievajúcich ku skleníkovému efektu: tzn. oxidu uhličitého (CO₂) a predovšetkým oxidu dusného (N₂O). Významným zdrojom znečistenia ovzdušia v intenzívne urbanizovanom území mesta je sekundárna prašnosť.

Príspevok zmeny využitia územia k znečisteniu ovzdušia

Realizácia obytného súboru Dolnozemská brána, vrátane navrhovanej zmeny využitia územia a blízkeho investičného projektu Petržalka - južné mesto prispieje produkciou emisií k znečisteniu ovzdušia v hodnotenej mestskej časti. Príspevok emisii z dopravy navrhovanej zmeny funkčného využitia riešeného územia nespôsobí v kumulácii s ostatnými zdrojmi znečistenia ovzdušia také zvýšenie znečisťujúcich látok, čo by spôsobilo prekročenie limitných hodnôt v zmysle platnej legislatívy.

Zaťaženie riešeného územia hlukom**Hygienické požiadavky na hluk vo vonkajšom prostredí z dopravy**

Pripustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o orisustavných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Tab.4: Prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí, podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí

Kat. územia	Opis chráneného územia	Ref.čas. interval	Prípustné hodnoty (dB)				
			Hluk z dopravy				Hluk z iných zdrojov L _{Aeq, p}
			Pozemná a vodná doprava b) c) L _{Aeq, D}	Želez. dráhy =) L _{Aeq, p}	Letecká doprava L _{Aeq, p} L _A Smax. p		
i.	Územie s osobitnou ochranou pred hlukom (napríklad kúpeľné miesta)", kúpeľné a liečebné areály)	deň večer noc	45 45 40	45 45 40	50 50 40	60	45 45 40
II.	Priestor pred oknami obytných miestnosti bytových a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestnosti školských budov, zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, "rekreačné územie	deň večer noc	50 50 45	50 50 45	55 55 45	65	50 50 45
III.	Územie ako v kategórii II v okolí diaľnic, ciest 1. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, 9) 11) mestské centrá	deň večer noc	60 60 50	60 60 55	60 60 50	75	50 50 45
IV.	Územie bez obytnej funkcie a bez chránených vonkajších sriestorov, výrobné zóny, priemyselné parky, areály závodov	deň večer noc	70 70 70	70 70 70	70 70 70	95	70 70 70

Poznámky k tabuľke:

a) Prípustné hodnoty platia pre suchý povrch vozovky a nezasnežený terén.

>>) Pozemná doprava je doprava na pozemných komunikáciách vrátane električkovej dopravy. ")

*) Zastávky miestnej hromadnej dopravy, autobusovej, železničnej, vodnej dopravy a stanovišťa taxislužieb určené iba na nastupovanie a vystupovanie osôb sa hodnotia ako súčasť pozemnej a vodnej dopravy.

■ I) Prípustné hodnoty pred fasádou nebytových objektov sa uplatňujú v čase ich používania, napr. školy počas vyučovania a pod.

3) Notifikácia sukcesie Slovenskej republiky do Dohovoru o medzinárodnom letectve (oznámenie č. 196/1995 Z. z.)

10) § 35 zákona č. 538/ 2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

11) Zákon č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Zákon Národnej rady SR č. 164/1996 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Kategorizácia územia

Riešené územie urbanistickej štúdie je z pohľadu hlukového zaťaženia zaradené do III. kategórie chránených území s prípustnou hodnotou dopravného hluku 60 dB cez deň a večer a 50 dB v noci.

V súčasnosti je riešené územie významne ovplyvňované hlukom z automobilovej dopravy na Panónskej a Dolnozemskej

ceste, ktoré tvoria južnú a východnú hranicu riešeného územia. Súčasné intenzity dopravy na Dolnozemskej a Panónskej ceste majú významný vplyv na výsledný hluk v okolí cesty, už v súčasnosti prekračuje ekvivalentná hladina hluku pred obytnými domami prípustné hygienické limity stanovené pre III. kategóriu chránených území v zmysle platnej legislatívy.

Vplyv na hlukové pomery

Zmena funkčného využitia riešeného územia v rámci bloku B je umiestnená v území, kde hlukové limity sú prekročené už v súčasnosti. Kumulatívny príspevok hluku z riešenej zmeny funkčného využitia (bývanie, občianska vybavenosť) spolu s ostatnými rozvojovými projektmi (Dolnozemská brána, Petržalka - južné mesto) spôsobí zvýšenie dopravného zaťaženia komunikácií a hlukovej záťaže. Pri odbočovacom pruhu kruhového objazdu smerom na Panónsku je navrhnutý protihlukový zemný val. Nárast hlukových hladín a vplyv na obytné územie zhodnotí hluková štúdia. Táto definuje konkrétne zmierňujúce protihlukové opatrenia.

b. 11 ZHODNOTENIE KRAJINNOEKOLOGICKEJ VHODNOSTI VYUŽITIA ÚZEMIA, NÁVRH OZELENENIA A PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY

Poloha riešeného územia vo vzťahu k chráneným územiam, prvkom ekologického systému ekologickej stability a vyhodnotenie vplyvu funkčného využitia ÚŠ na chránené územia, prvky RÚSES

Chránené územia

Národná sieť chránených území (podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny) Najbližšie chránené územie (CHA Chorvátske rameno) sa nachádza vo vzdialenosti 0,4 km severovýchodne od riešeného územia. Navrhované funkčné využitie riešeného územia nebude mať negatívny vplyv na toto chránené územie, v rámci koncepcie zelene sa nenavrhujú invázne nepôvodné druhy drevín, ktoré by ohrozovali biodiverzitu CHA Chorvátske rameno.

Európska sieť chránených území (sústava Natura 2000)

V súvislosti s navrhovanou zmenou funkčného využitia nebudú dotknuté územia Natura 2000 a predmety ochrany týchto území.

Najbližšie sa z území Natura 2000 nachádza vo vzdialenosti 450 m územie európskeho významu SKUEV0064 Bratislavské luhy. SKCHVÚ007 Dunajské luhy (chránené vtáčie územie) je od riešeného územia vzdialené 850 m východným smerom. Navrhované funkčné využitie v ÚŠ nebude mať negatívny vplyv na predmety ochrany týchto území.

Ramsar

V prípade funkčného využitia nedochádza k stretu so žiadnou medzinárodne významnou lokalitou zaradenou do Ramsarského dohovoru o mokradiach.

Podľa § 2 ods. 2 písm. zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny mokrad predstavuje územie s močiarimi, slatinami alebo rašeliniskami, vlhká lúka, prírodná tečúca voda a prírodná stojatá voda vrátane vodného toku a vodnej plochy s rybníkmi a vodnými nádržami. V polohe riešeného územia ÚŠ sa nenachádzajú evidované mokrade regionálneho a lokálneho významu. Vplyv na tieto územia je nulový.

územný systém ekologickej stability

Riešené územie nie je v strete so žiadnym z prvkov R-ÚSES podľa aktualizácie Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy, v rámci schválenia územného plánu hl. mesta SR Bratislava (2007) a ÚPN-R BSK/KEP BSK. Miestny územný systém ekologickej stability pre k. u. Petržalka netiaľ vypracovaný.

V okolí riešeného územia ÚŠ s navrhovanou zmenou funkčného využitia územia, sa nachádzajú nasledujúce prvky ÚSES:

Biokoridory:

- *PBk XII. Dunaj* - provinciálny biokoridor prechádza vo vzdialenosti cca 880 m východným smerom od riešeného územia ÚŠ
- *RBk XXIII. Chorvátske rameno* - nachádza sa cca 370 m severným smerom od riešeného územia ÚŠ *Biocentrá*
- RBc Draždiak - regionálne biocentrum sa nachádza cca 500 m od hranice riešeného územia ÚŠ severným smerom

Vplyv zmeny funkčného využitia územia na prvky ÚSES

V prípade zmeny funkčného využitia riešeného územia v bloku B nedôjde k priamemu zásahu a negatívne ovplyvneniu najbližšie identifikovaných prvkov RÚSES-u. Vzhľadom na súčasný charakter územia a koncepciu riešenia zelene hodnotíme vplyv navrhovanej činnosti na prvky RÚSES (SAŽP, 1994) ako akceptovateľné a

Voluvná vegetáciu, faunu, biotopy

VDWV na vegetáciu

Súčasný stav zelene na ploche riešeného územia dokumentuje časť Ochrana verejnej zelene. Celkovo na ploche riešeného územia rastie 162 ks ihličnatých a listnatých drevín. V rámci novej koncepcie zelene je v bloku A na výrub navrhnutých - 36 ks stromov, na presadenie 1 ks dreviny a 61 ks na zachovanie. V bloku B (funkcia 501) je navrhnutý 1 strom topola kanadského na zachovanie. V bloku C je na výrub navrhnutý 1 ks agátu bieleho (*Robinia pseudoacacia*) a na zachovanie 1 ks topola kanadského (*Populus x canadensis*). V bloku D (s funkciou 101) je na výrub navrhovaných 29 ks stromov, 1 ks borovice čiernej na presadenie a 34 ks stromov na zachovanie. Na výrub sú iba navrhnuté dreviny, ktoré sú dotknuté navrhovanou zmenou funkčného využitia riešeného územia (zastavané plochy a spevnené plochy objektov, dopravnej a technickej infraštruktúry), resp. druhy poškodené, v zlom zdravotnom stave, náletové nepôvodné druhy. V prípade navrhovaného výrubu nebude ovplyvnená hodnotná zeleň riešeného územia. Vzhľadom na navrhované nové výsadby, ktoré rešpektujú prírodu blízku vegetáciu (pôvodné druhy) dôjde k posilneniu zelene v riešenom území. Návrh koncepcie zelene je dostupný v samostatnej časti Ochrana verejnej zelene. Návrh koncepcie zelene: Vplyv zmeny funkčného využitia územia v obidvoch riešených variantoch nebude mať významný negatívny vplyv na zeleň riešeného územia v prípade rešpektovania navrhovaných výsadbí a odporúčaných opatrení na ochranu zelene.

O vydanie súhlasu podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a na výrub krovín s výmerou nad 10 m² je potrebné požiadať dotknutý orgán ochrany prírody MČ Bratislava - Petržalka. Dendrologický prieskum zdokladuje početnosť a druhové zastúpenie drevín určených na výrub. Súčasťou bude projekt sadových úprav. Výrub nelesnej drevinnej vegetácie sa uskutoční na základe právoplatného rozhodnutia o výrube drevín a právoplatného stavebného povolenia.

Navrhovaná zmena funkčného využitia riešeného územia nezasahuje do chránených biotopov, ktoré sú predmetom ochrany v rámci národnej siete chránených území, území Natura 2000, negatívne vplyvy na chránené biotopy sa neočakávajú.

VDWV na faunu

V súčasnosti sú na zeleň riešeného sídelného prostredia naviazané najmä synantropné druhy fauny, ktoré sa adaptované na urbánne prostredie ako napr.: bezstavovce, mačka domáca (*Felis silvestris*), ďalej jež západoeurópsky (*Erinaceus europeus*), potkan obyčajný (*Rattus norvegicus*), myš domová (*Mus musculus*). Z bezstavovcov sú zastúpené mnohonôžky a stonožky, pavúky, chrobáky, bzdochy, roztoče, cikády, vošky, blanokrilce, dvojkrídlovce, motýle a slizniaky. Na priľahlých nezastavaných a neobhospodarovných plochách sa vyskytuje bažant poľový (*Phasianus colchicus*), hraboš poľný (*Microtus arvalis*), škrekot poľný (*Cricetus cricetus*), zajac poľný (*Lepus europaeus*). Z vtáctva sa v riešenom území bežne vyskytujú druhy: holub domáci [*Columba livia* f. *domestica*], straka obyčajná [*Pica pica*], drozd čierny [*Turdus merula*], vrabec domový [*Passer domesticus*], sýkorka veľká [*Parus major*], sýkorka biela (*Parus caeruleus*), vrana obyčajná (*Corvus cornix*).

V prípade navrhovanej zmeny funkčného využitia riešeného územia neočakávame významné negatívne vplyvy na faunu spojené s poklesom početnosti fauny v riešenom území, dlhovej rozmanitosti. Fauna riešeného územia je adaptovaná na antropické vplyvy (hluk z dopravy, zvýšená prašnosť). V prípade navrhovanej koncepcie zelene a v spojitosti s navrhovaným výrubom drevín, nedôjde k zníženiu početnosti vtáctva naviazaného na sídelnú zeleň riešeného územia. Chránené druhy fauny, ktoré sú predmetom ochrany najbližších chránených území (národná sieť chránených území, územia Natura 2000) nebudú negatívne ovplyvnené. Významnejšie negatívne rušivé vplyvy budú spojené s obdobím výstavby. Posilnenie zelene v území je

navrhnuté s ohľadom na posilnenie udržania fauny v urbanizovanom mestskom prostredí.

VDVYV na scenériu a využívanie krajiny

V súvislosti s navrhovanou zmenou funkčného využitia riešeného územia v rámci bloku B dôjde k lokálnej zmene vnímania sídla. Navrhovaná zmena využitia riešeného územia má za cieľ vytvoriť kvalitné polyfunkčné mestské prostredie s návrhom obytnej funkcie v kontexte na rozvojovú južnú os mesta, vychádza zo zmeny vo verejnom dopravnom vybavení v ZaO 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Významné negatívne vplyvy na scenériu sídla, okolitej krajiny sa neočakáva. Zmena využívania územia je navrhovaná v súlade s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy.

b. 12 NÁVRH BUDÚCEJ KONCEPCIE ZELENÉ RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V prípade rozvojových zámerov je investor povinný uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

V zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny „každý je povinný chrániť prírodu a krajinu pred ohrožovaním, poškodzovaním a ničením a starať sa podľa svojich možností o jej záchytku a prvky na účel ich zachovania a ochrany, zlepšovania stavu životného prostredia a vytvárania a udržiavania územného systému ekologickej stability“. Rozvojové zábery je potrebné plánovať tak, aby územná a druhová ochrana (vrátane ochrany drevín) vystupovali ako jeden z limitujúcich faktorov, ktoré je potrebné v území rešpektovať a súčasne bolo rešpektované právo na priaznivé životné prostredie.

Predkladaná urbanistická štúdia má za cieľ vytvoriť kvalitné polyfunkčné prostredie v kontexte na obytne prostredie južnej časti Petržalky, rešpektovať a posilniť ekostabilizačnú funkciu a ostatné funkcie verejnej (sídlovej) zelene, kvalitu zelene v záujme priaznivého životného prostredia.

Sídelná zeleň patrí k základným zložkám urbanizovanej krajiny, ktorá vytvára priaznivé podmienky pre život obyvateľstva v sídle a napomáha optimálne členiť sídelnú štruktúru. Zeleň je zároveň spojovacím a jednotiacim elementom všetkých funkčných plôch, zaariadení a vybaveností obce. Taktiež je dôležitá prepojenosť plôch sídlovej zelene na okolitú voľnú krajinu, aby systém zelene v krajine optimálne fungoval. Najvýznamnejšími plochami zelene v sídle je verejná parkovo upravená zeleň, ktorá je dostupná všetkým obyvateľom a poskytuje im možnosť rekreácie, oddychu a vytvára spoločenské priestory pre tvorbu a udržiavanie medzidudských vzťahov.

V prípade rozvojových projektov je povinnosťou investora uplatňovať ochranu drevín. Pod ochranou drevín sa podľa vyhlášky č. 24/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, rozumie činnosť zameraná na udržanie ich ekologických a estetických funkcií v prírode a krajine a v urbánnom priestore a na predchádzanie ich neodvratnému výmru.

Návrh budúcej koncepcie zelene riešeného územia UŠ vychádza z analýzy súčasného stavu zelene a zhodnotenia potenciálu súčasného stavu zelene na úrovni funkčných plôch. Na podporu priaznivého životného prostredia, zmiernenie negatívnych vplyvov urbanizácie v prípade riešeného územia je navrhované posilnenie zelene v riešenom území v podobe novej výsadby drevín, uplatnenie prírody blízkeho zelených plôch - lúčneho biotopu.

V.1 Súčasný stav zelene

Súčasný systém zelene v riešenom území je usporiadaný do funkčných plôch, ktoré dotvárajú alebo dopĺňajú sídelný priestor. Koncepcia zelene je založená na princípe rozvoľnenej výsadby stromov a krov so zachovaním voľných trávnatých plôch. Priestoru dominujú parkovo upravené plochy v severnej časti územia s ochrannou - izolačnou funkciou. Prírode blízke plochy zelene vo forme lúčnych a autochtónnych vegetačných spoločenstiev sa nachádzajú v južnej časti riešeného územia (blok C). Parkovo upravené plochy pri garážovom dome majú charakter okrasnej výsadby.

Z hľadiska funkčného využitia má najväčšie zastúpenie vegetácia vo fonne parkovo upravených plôch s ochrannou - izolačnou funkciou v severnej časti územia.

Hodnotné líniové prvky vo forme stromoradií prepájajú jednotlivé funkčné priestorové celky.

- hodnotné stromoradie pri technickom objekte na Jasovskej ulici
- v severovýchodnej časti riešeného územia pri Dolnozemskej ceste

Riešené územie je v súčasnosti voľne prístupné. V riešenom území nie je známy trvalý výskyt chránených druhov rastlín alebo ich biotopov. Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov piatej v riešenom území 1. stupeň ochrany a uplatňujú sa v ňom ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona.

Positívne faktory v území z hľadiska riešenia zelene:

- vysoký podiel vzrastlej zelene v riešenom území
- nekultivované prírode blízke plochy v území s ekostabilizačnou funkciou ako potenciál na vytvorenie parkových úprav prírode blízkeho
- plochy izolačnej a ochrannej zelene v blízkosti Dolnozemskej cesty
- hodnotný líniový prvok (stromoradie) na Jasovskej ul.

Negatívne faktory v území z hľadiska riešenia zelene:

- z hľadiska perspektívy ďalšieho vývoja, stability plôch zelené sú dreviny v štádiu dospelosti až staroby, stabilitu plôch zelene je potrebné preto posilniť o nové kostrové dreviny
- plochy zelene sú nevyužívané z hľadiska krátkodobej rekreácie, spĺňajú len transportnú funkciu pešej komunikácie, absencia prvkov drobnej architektúry

Na základe terénneho prieskumu sme súčasné plochy zelene rozdelili do nasledujúcich funkčných plôch a priestorových celkov:

- 1) Parkovo upravené plochy zelene na parkovisku v severnej časti riešeného územia (blok D)
- 2) Prírode blízke plochy - nekultivované prírodné plochy (blok B a C)
- 3) Hodnotná líniová zeleň na Jasovskej ul. (blok A)
- 4) Malé parkovo upravené plochy pri garážovom dome na Jasovskej ul. a objekte autoservisu Peugeot (blok A)

V.2 Zhodnotenie potenciálu súčasného stavu zelene na úrovni funkčných plôch (zastúpenie druhovej skladby, prevažujúce

vekové štádium a zhodnotenie stavu zelene z hľadiska plnenia ekologických funkcií).

1. Parkovo upravené plochy zelene pri parkovisku v severnej časti územia (blok D)

Zeleň v tejto časti územia môžeme charakterizovať ako malé parkovo upravené plochy. Vo všeobecnosti sa jedná o dreviny vysádzané (stromoradia, skupiny, solitéry) udržiavané, zväčša v dobrom zdravotnom stave, zodpovedajúcom veku a stanovištu. Z pohľadu dlhovekosti ide o krátkoveké a strednoveké dreviny. Hodnotená vegetácia je z hľadiska veku v štádiu dospelosti.

Druhové zastúpenie:

Celkový počet listnatých a ihličnatých stromov: 64 ks

Listnaté stromy: javor horský (*Acer pseudoplatanus*) - 6ks, jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*) - 17 ks, katalpa bignoniovitá (*Catalpa bignonioides*) - 4ks, topol šimonov (*Populus simonii*) - 7ks, javorovec jaseňolistý (*Negundo aceroides*) - 3 ks.

Ihličnaté stromy: borovica čierna (*Pinus nigra*) - 21 ks

Krovitá výsadba druhové zastúpenie: hlohýňa šarlátová (*Pyracantha x coccinea*), tamariška štvrtičinková (*Tamarix tetrandra*).

2, Prírode blízke plochy - nekultivované prírodné plochy (blok B, C)

Prírode blízke plochy v tejto časti územia môžeme charakterizovať ako nekultivované plochy zelene s prienikom autochtónnej a alochótnej flóry v rôznom štádiu vývoja. Vegetáciu v tejto časti územia tvoria v prevažnej miere lúčne spoločenstvá doplnené o autochtónne listnaté stromy a kry. Plocha je udržiavaná extenzívne.

Plocha zelene má v území ekostabilizačnú funkciu, prepojením na parkovo upravené plochy sa posilňuje ekologická hodnota územia a biodiverzita.

Z hľadiska zdravotného stavu sú dreviny v tejto časti územia v dobrom zdravotnom stave. Z hľadiska veku sú listnaté stromy v dospelom štádiu, pri náletových drevinách a kroch ide o mladé dreviny - výmladky.

Druhové zastúpenie:

Celkový počet listnatých stromov: 3 ks

Listnaté stromy: topol kanadský (*Populus x canadensis*) - 2ks, agát biely (*Robinia pseudoacacia*) - 1ks nálet.

3, Hodnotná líniová zeleň na Jasovskej ul. (blok A)

Stromoradie na Jasovskej ulici predstavuje dominantný líniový prvok v súčasnom systéme zelene. Stromoradie je vysadené v trávnom páse vo vzdialenosti 4,00 m od technickej stavby. Z hľadiska funkčného a estetického plní stromoradie v území optickú a izolačnú bariéru pri objekte technickej infraštruktúry. Plošné vegetačné prvky vo forme listnatých stromov a ihličnatých stromov sú vysadené solitérne alebo v skupinách.

Z hľadiska veku sú dreviny v štádiu dospelosti. Z hľadiska zdravotného stavu a vitality sú dreviny v dobrom zdravotnom stave.

Druhové zastúpenie:

Celkový počet listnatých stromov: 6 ks

Listnaté stromy: jaseň štíhly (*Fraxinus excelsior*) - 6ks.

4, Malé parkovo upravené plochy pri garážovom dome na Jasovskej ul. a objekte autoservisu Peugeot (blok A)

Z hľadiska funkčného využitia ide o malé parkovo upravené plochy s okrasnou výsadbou rôznej štruktúry a veku. Funkcia malých parkových plôch v systéme zelene je významná z hľadiska vytvárania malých mozaikových drobných plôch, ktoré dotvárajú sídelné prostredie, plnia ekologickú, rekreačnú a ekostabilizačnú funkciu.

Z hľadiska vekového štádia ide o mladé Vysadené a náletové dreviny vo vývoji. Dreviny sú v dobrom zdravotnom stave. **Druhové**

zastúpenie:

Celkový počet listnatých a ihličnatých stromov: 92 ks

Listnaté stromy: javor horský (*Acer pseudoplatanus*) - 9 ks, agát biely (*Robinia pseudoacacia*) - 5 ks, hrab obyčajný (*Carpinus betulus*) 'Fastigiata' - 6ks - mladé výsadby rok 2015/2016, jaseň úzkolistá (*Fraxinus angustifolia*) - 14 ks, javorovec jaseňolistý (*Negundo aceroides*) - 8 ks, topol kanadský (*Populus x canadensis*) - 1 ks, vĺba rakytová (*Salix caprea*) - 1 ks, pajaseň žiackatý (*Aianthus altissima*) - 5 ks vzrastlých stromov a 2 mladé náletové skupiny.

Ihličnaté stromy: borovica čierna (*Pinus nigra*) - 27 ks, borovica lesná (*Pinus sylvestris*) - 2 ks, smrek obyčajný (*Picea abies*) - 1ks, tuja východná (*Tbujia orientalis*) 1 ks, tuja západná (*Tbujia occidentalis*) 2 ks - mladá výsadba 2016, cyprusček Lawsonov (*Chamaecyparis lawsoniana*) - 5ks - mladá výsadba 2016, borievka obyčajná (*Juniperus communis* 'Stricta') -1 ks, borievka virginia (*Juniperus virginiana* 'Sky racket') - 2 ks.

Krovitá vegetácia druhové zastúpenie: zlatica prostredná (*Forsythia x intermedia*), orgován obyčajný (*Syringa vulgaris*), baza čierna (*Sambucus nigra*).

Hodnotný iinový vegetačný prvok (stromoradie) je umiestnený v blízkosti Doinozemskej cesty a má ochrannú - izolačnú funkciu.
IV.3 Návrh koncepcie zelene

Intenzita využitia funkčných plôch - koeficient zelene

Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území je v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 02 je definovaný tzv. **koeficient zelene**, ktorý udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Tabuľka Započítateľné plochy zelene podľa navrhovanej urbanistickej koncepcie

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadby	Požadovaná hrúbka zápočtu substrátu	Koeficient	Poznámka
min. 70 %	Zeleň na rastom teréne	Výsadba zelene na rastom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30 %	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik - kvetiny, kríky

Rozdelenie plôch zelene na funkčno - priestorové jednotky (bloky) z hľadiska nového usporiadania priestoru:

- A, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502)

KZ X rozloha funkčnej plochy (m²) = minimálny podiel započítateľných plôch zelene v riešenom území (m²) 0,25x40 100 m²= 10 025 m²

Tabuľka 1 Započítateľné plochy zelene podľa navrhovanej urbanistickej koncepcie v riešenom území:

Variant (Funkcia)	Podiel	Kategória zelene	Rozloha Koeficient Započítateľné zelene (m ²) zápočtu plochy zelene (m=)		
V1(501)	100%	Zeleň na rastom teréne	13514	1,0	13514
V2(501)	100%	Zeleň na rastom teréne	15 946	1,0	15 948

Navrhovaný koncept riešenia zelene v bloku A

Funkčné využitie v bloku A: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (502) Plošná

výmera plôch zelene v bloku A - (funkcia 502): 3.396 m²

Súčasnú vegetáciu navrhujeme posilniť o dihovské kostrové druhy geograficky pôvodné. Z hľadiska dlhodobej perspektívy sa tak posilní stabilita zelených plôch v území.

Navrhovaná zeleň v blokoch A, B tvorí funkčné ceiky, ktoré sa diferencujú na základe veľkosti, možnosti využitia a priestorovej polohy. Druhovú skladbu vegetácie je potrebné voliť podľa funkcie plochy s prihliadnutím na dané stanovištné podmienky. Výber druhovej skladby je potrebné riešiť taktiež v kontexte na prírodné plochy v bloku C, nevytvárať dve kontrastné prostredia.

- B, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 501)
- C, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 501)
- D, viacpodlažná zástavba obytného územia (kód 101)

Hlavná myšlienka riešenia zelených pŕoch v urbanistickej štúdií je založená na poNrdení a zachovaní súčasnej vegetačnej štruktúry v území. Cieľom riešenia návrhu je využiť prírodný a polohový potenciál lokality, s doplnením a vytvorením aktivít, ktoré budú podporovať a kultivovať prostredie.

Zeleň je v území navrhovaná ako prepojený systém pŕoch zelene, s hlavnou funkciou eliminovania negatívnych vplyvov z okolitých hlavných cestných ťahov.

Územie je potrebné pomocou hmôt zelene začleniť do okolitého prostredia a vytvoriť zelenú kontaktnú zónu. Cieľom je vytvoriť prepojený funkčný systém zelene v riešenom území so zapojením sídia do širšieho krajinného kontextu. Návrh vegetačných pŕoch je daný novým funkčno-priestorovým usporiadaním (umiestnenie novej občianskej vybavenosti, výstavbou novej viacpodlažnej zástavby a nových parkovacích státi).

Koncept zelene prioritne vychádza z posilnenia ekostabiilizáčajnej funkcie zelene v území, pomocou založenia prírody blízkych plôch v bloku C. Plochy zelene tu budú tvoriť zelené jadro územia prepojené na okolitú krajinnú zeleň. Z pohľadu vegetačnej štruktúry sú prírode blízke plochy riešené, ako prírodné spoločenstvá s minimálnou údržbou. Druhovú skladbu je zložená z autochtónnych drevín znáajúcich dané stanovištné podmienky. Skupiny stromov budú vysadené v lúčnom spoločenstve (bylinné trávniky a kvetinové lúky). Do trávnatých a lúčnych spoločenstiev navrhujeme začleniť aj vodné prvky (malé bioreténčné jazierka, terénne zníženiny na zachytávanie vody) s funkciou udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou.

Z hľadiska dlhodobej perspektívy by mali mať tieto plochy zelene charakter „upraveného“ lužného lesa s funkciou rekreačnou a oddychovou.

Plochy zelene v blokoch A, B, D navrhujeme riešiť vo forme okrasných výsadb, znáajúcich extrémne podmienky mestského prostredia. Zeleň na týchto plochách bude plniť okrem produkčnej funkcie - funkciu hygienickú, mikroklimatickú, okrasnú a architektonickú, ekologickú, protiprašnú. Vegetácia bude dotvárať priestor v bezprostrednom okolí obytnej zóny a občianskej vybavenosti, kompozične a esteticky začleňovať stavebné objekty do krajiny.

Vzhľadom na prírodný návrh zelene v bloku C, navrhujeme riešiť plochy zelene v blokoch A, B, D okrasnou výsadbou, ktorej druhová skladba bude zložená z drevín a bylín, ktoré svojou prirodzenou štruktúrou a tvarom nebudú rušiť prírodný koncept územia. Do blokov A, B, doporučujeme nasledovné vegetačné formácie ako sú (extenzívne trvnikové záhony, xerothermné trávno - bylinné spoičensNá ako alternatíva monokultúrneho trávnik, uprednostnenie pôvodných druhov stromov a krov pred kultivarmi a Warovanými formami koruný).

Parkovacie plochy v bloku D navrhujeme doplniť o nízke stáiezelené kry, pre lepšiu údržbu parkovacích státi. Druhovú skladbu drevín musí rešpektovať prevádzkové podmienky parkovania (dreviny musia znášať zasolenie, uprednostniť dreviny ktoré nebudú znečisťovať parkovacie státie).

Prepojením prírody blízkych sadových úprav v bloku C a navrhovanej výsadby blokov A, B, D sa vytvorí ucelený kompaktný systém zelene v území poprepájaný líniovou výsadbou - stromoradiám.

Plochy zelene pri peších komunikáciách navrhujeme riešiť vo forme stromoradií v súlade s technickými obmedzeniami inžinierskych sietí.

Navrhovaný koncept riešenia zelene v bloku B

Navrhované funkčné využitie v bloku B (B1+B2): zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501) Plošná výmera plôch

zelene v bloku B - (funkcia 5011:4.856

Súčasnú vegetáciu navrhujeme posilniť o dihovské krovové druhy geograficky pôvodné. Z hľadiska dlhodobej perspektívy sa tak posilní stabilita zelených plôch v území.

Navrhovaná zeleň v blokoch A, B tvorí funkčné celky, ktoré sa diferencujú na základe veľkosti, možnosti využitia a priestorovej polohy. Druhová skladba vegetácie je potrebné voľiť podľa funkcie plochy s prihliadnutím na dané stanovištné podmienky. Výber druhej skladby je potrebné riešiť taktiež v kontexte na prírodné plochy v bloku C, nevytvárať dve kontrastné prostredia.

Plochy zelene pri peších komunikáciách navrhujeme riešiť vo forme stromoradií v súlade s technickými obmedzeniami inžinierskych sietí.

Navrhovaný koncept riešenia zelene v bloku C:

Navrhované funkčné využitie v bloku C: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (501)

Plošná výmera plôch zelene v bloku C - (funkcia 5011:3.532

Riešený priestor tvorí prechodovú kontaktnú zónu zo zastavaného územia do prímestskej krajiny a naopak. Hmoty navrhovanej zelene začleňuje sídlo do krajiny. Konceptia plôch zelene v bloku C prepája dané funkčno- priestorové vzťahy s estetickým a optickým začlenením sídla do širšieho krajinného kontextu. Pri riešení konceptu zelene treba počítať s bezprostrednou väzbou na okolitú krajinu a súčasnú vegetačnú štruktúru. Vhodným funkčno-priestorovým usporiadaním zelených plôch a vhodnou voľbou novej druhej skladby drevín sa posilní krajinný obraz sídla.

Celková kompozícia vytvára ilúziu voľnej prírody - prírodného lužného lesa. Hlavné kompozičné prvky sú lúčne spoločenstvá a autochtónna druhy drevín. Pre potvrdenie vzhľadu prírodnej scenérie navrhujeme začleniť do parku aj prírodné útvary danej lokality (súčasnú lúčne spoločenstvá, vzrastlé stromy, terénnu modeláciu). Pravidelné geometrické línie peších komunikácií, navrhujeme narušiť diagonálnou vegetačnou vlnou (dunajská vlna) s ochrannou - izolačnou funkciou. Nové líniové prvky zelene - stromoradia umiestňujeme pozdĺž geometrických peších ťahov. Prepojením líniových a plošných prvkov vznikne hlavná pešia promenáda. Vytvorí sa fungujúci verejný priestor s možnosťami krátkodobej rekreácie (bežecké trate, prechádzky).

Udržateľnosť v priestore navrhujeme posilniť hromadením dažďovej vody do biologických mokrín a trávnatých spoločenstiev, alternatívou môže byť vytvorenie štrkových vsakovacích jám v lúčnych spoločenstvách. Prírodným parkom (NATURA PARK) sa zvýši atraktivita územia z pohľadu architektonického a estetického pre súčasných aj budúcich obyvateľov. Koncept riešenia zelene sa snaží v maximálnej miere využívať a skvalitniť výsadbu všetkej vegetačnej plochy v riešenom území a tým posilniť vegetačnú štruktúru v území. Súčasný stav zelene z pohľadu dlhodobej perspektívy a funkčného využitia zlepši v prospech biodiverzity a obyvateľstva.

Navrhovaný koncept riešenia zelene v bloku D

Navrhované funkčné využitie v bloku D: viacpodlažná bytová zástavba (101)

Plošná výmera plôch zelene v bloku D - (funkcia 101): 1.730

Súčasnú plochu zelene s ochrannou-izolačnou funkciou v tesnom kontakte s Dolnozemsťou cestou navrhujeme riešiť formou zachovania súčasnej vzrastajúcej zelene s dosadbou nových krovových drevín a oživiť výsadbou kvitnúcich krov. Trávnaté plochy pri komunikáciách nahradiť výsadbou nízkych stálezelených a listnatých krov.

IV.4 Opatrenia na ochranu zelene Požiadavky na výrub drevín, obdobie výstavby

- O vydanie súhlasu podľa § 47 ods. 3 zákona č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny na výrub drevín s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a na výrub krovín s výmerou nad 10 m² požiadať dotknutý orgán ochrany prírody MČ Bratislava - Petržalka.
- Výrub drevín vykonať v mimohniezdnom období, aby sa eliminoval nepriaznivý vplyv na faunu.
- Pred začiatkom výkopových prác vykonať vytyčenie a vyznačenie trás existujúcich inžinierskych sietí.

Požiadavky na ochranu zelene počas výstavby

- V prípade budúcej výstavby vyplývajúcej zo zmeny funkčného využitia územia rešpektovať všeobecné povinnosti vo

vztahu k ochrane prírody a krajiny vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a normy STN 83 7010 Ochrana prírody, ošetrovanie a údržba stromovej vegetácie.

Všeobecné opatrenia:

Zabezpečiť aby zeleň určená na zachovanie bola počas výstavby chránená (vrátane koreňovej sústavy):

- a) predchádzať poškodeniu a ničeniu drevín (debnenie kmeňov, vyviazanie konárov);
- b) rešpektovať koreňový systém drevín určených na zachovanie
- c) nevyhnutné a povolené zásahy do zelene vykonávať odbornými záhradníkmi úkonmi so súhlasom orgánu správy zelene, vlastníka alebo správcu plôch zelene;
- d) po ukončení stavebnej obnovy poškodené alebo zničené plochy a prvky zelene
- e) po odkrytí koreňovej sústavy drevín, vykonať opatrenia zamedzujúce usychaniu koreňov (zakrytie, zaliatie)

Ochrana koreňového priestoru Koreňový priestor dreviny je kruhová plocha pôdy pod korunou stromu s polomerom o 1,5m väčším ako je polomer pôdorysného priemetu koruny. Je nutné zamedziť zhutňovaniu pôdy v koreňovom priestore (skladovaním stavebného materiálu, prejazd mechanizmov a p.) a zvyšovaniu úrovne terénu navázaním zeminy, stavebného odpadu alebo stavebného materiálu v okolí koreňového priestoru. V ochrannom koreňovom priestore nie je prípustné ani terén znížovať odkopávkami zeminy. Ak to nie je možné, po zvážení stavu a vitality dreviny sa vykonajú opatrenia na zmiernenie negatívneho vplyvu odkopávky (vyrovnávací rez koruny stromu, primerané zavlažovanie). Hlbenie výkopov sa musí vykonávať ručne, vo vzdialenosti min. 2,5 m od päty kmeňa. Nesmú sa prerušiť korene hrubšie ako 3cm. V nevyhnutných prípadoch sa prípadné prerušenie koreňa prevedie rezom, pričom sa rezné miesta zahliadia a ošetria. Ochrana kmeňa a koruny pred mechanickým poškodením je potrebné chrániť kmeň stromu odebnením kmeňa do výšky 2 m. Ochranné zariadenie sa musí umiestniť bez poškodenia stromov a nesmie sa nasadiť bezprostredne na koreňové nábehy. Koruny stromov je potrebné chrániť pred poškodením vyviazaním, alebo odborným orezaním konárov.

Opatrenia, požiadavky a návrhy týkajúce sa ochrany a starostlivosti o zeleň, riešenia koncepcie zelene

- Zabezpečiť v území pravidelnú starostlivosť a údržbu zelene a ostatných prvkov. Dreviny, ktoré zostanú zachované a novú výsadbu chrániť, ošetrovať a udržiavať v súlade s § 47 ods.1 a 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, § 17 vyhlášky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, rešpektovať STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a arbotistický štandard „Rez stromov“ (SPU Nitra, ŠOP SR, SAŽP, ISA ARBOR, 2015).
- Okolie navrhovaných objektov občianskej vybavenosti a bývania budovať ako polyfunkčné priestory s prvkami prírody blízkej zelene (vegetačné spoločenstvá s extenzívnou údržbou, znášajúce extrémne mestské prostredie).
- Plochy zelene doplniť o drobnú architektúru umožňujúcu krátkodobú rekreáciu a spoločenské kontakty.

Doplniť súčasné výsadby o vzrastie kostrové dreviny geograficky pôvodné s cieľom zvýšiť stabilitu plôch zelene.

Skvalitniť štruktúru zelene v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia (listnaté, veľkokorunné, geograficky pôvodné dreviny).

Výber drevín prispôbiť daným ekologickým podmienkam, uprednostniť domáce druhy znášajúce extrémny sídelného prostredia.

Rešpektovať a v maximálnej miere zachovať súčasnú zeleň a začleniť ju do nových návrhov Do nových výsadiieb začleniť, ak je to možné aj nektarodné (medonosné) druhy stromov a krov. Plochy statickej dopravy (parkoviská) doplniť o vysokú zeleň, preferovať druhy ktoré kvetmi a plodmi nebudú znečisťovať cesty a parkovacie státa.

Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej vegetácie.

Navrhovanou koncepciou zelene prepojiť urbanizované prostredie s okolitým prírodným prostredím s cieľom vytvoriť ucelený funkčný systém zelene.

Ochrannú a izolačnú zeleň riešiť pri hlavných komunikačných ťahov s cieľom odizolovať rušivé vplyvy z cestnej dopravy. Plochy zelene navrhovať zo zreteľom na trvalú udržateľnosť, t. z. navrhnuť trvalo udržateľné vegetačné plochy prírode blízke s uplatnením prírode blízkej údržby (kosenie so zreteľom na ochranu hmyzu a Iných živočíchov, umožnenie presievania, tvorby semien jednoročných bylín, ochrana rastlín bez použitia chemických preparátov)

Likvidácia náletových a inváznych druhov drevín,

!^lonokultúrne trávniky nahradiť viacdruhovým extenzívnym trávnikom alebo kvetinovou lúkou.

Pre zlepšenie vodnej bilancie a posilnenie prírode blízkeho prostredia plánovať v riešenom území aj prírode blízke odvodnenie a zadržiavanie zrážkovej vody.

RIEŠENÉ IJZEIVIE PODĽA ÚPN hl. m. SR BA				
OZNAČENIE	STAV		NÁVRH	
	PLOCHA	FUNKCIA	PLOCHA	FUNKCIA
A	17 740	502	12 500	502
B1			5 900	501
B2+C	6180	502	14 050	501
	8 530	1130		
D	7 650	101	7 650	1130
CELKOM	40100		40 100	

b. 13 NÁVRH VECNEJ A ČASOVEJ ETAPIZÁCIE USKUTOČŇOVANIA VÝSTAVBY

Územie je v západnej časti stavebne ukončené, na severe je pripravené zahájenie výstavby bytového domu s OV „Dolnozemska brána“.

Stred riešeného územia navrhovaného na novú zástavbu je dopravné sprístupnený vjazdom z Jasovského ul., technická vybavenosť včítane siete je v území zrealizovaná. Uskutočňovanie novej výstavby nie je vecne ani časovo ničím podmienené. Priestorovo je nutné rešpektovať ochranné pásma nadradených Inžinierskych sieti tranzitne prechádzajúcich vo východnej časti územia.

Východnú časť riešeného územia pri Dolnozemskej a budovanej okružnej križovatke, určeného pre funkciu ochrannej zelene, je možné taktiež priebežne realizovať s prebiehajúcou prestavbou križovatky Dolnozemskej a Panónskej.

Počas výstavby parkovacieho domu - objekt č. 6, je nutné v rámci bloku Bivytvoriť dočasné parkovacie plochy pre 25 vozidiel pre potreby predajného servisu BLUE BOX.

b. 14 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV UPN HMBA, R. 2007 V PLATNOM ZNENÍ

V priestore súbehu Panónskej a Dolnozemskej s novobudovanou okružnou križovatkou spolu s priestorom v bezprostrednom okolí sa bude časom vytvárať nový uzlový bod na juhu mesta - súčasť južného pólu mesta. Dnešné ukončenie zastavanej časti Petržalky v priestore juhovýchodného nárožia časti sídliska Lúky nezodpovedá svojim funkčným využitím a ani priestorovým stvárnením aktivítam prebiehajúcim v bezprostrednom kontakte. Na juh od Panónskej sú to v súčasnosti rozvíjajúce sa obytné lokality Južného mesta - Slnecnice, ktoré časom vytvoria plnohodnotnú mestskú južnú fasádu priestoru Panónskej cesty. Po dotvorení aj severnej, v medzipriestore medzi Panónskou a Jasovskou a ďalej v pokračovaní na západ aj po Vyšehradskú bude mať Panónska šancu transformovať sa z cesty na ulicu, dotvárať plnohodnotné mestské prostredie v pokračovaní sídliska Petržalka.

V zmysle týchto súvislostí je overovaná v tejto urbanistickej štúdii časť územia stabilizovanej funkcie zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - 502, pre využitie v jednej alternatíve pre funkciu zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501. Z územia navrhovaného na zmenu bola vypustená časť plochy pod zariadeniami technickej vybavenosti slúžiacimi pre bytovú funkciu na sever od Jasovskej - objekt kotolne, regulačnej stanice plynu a transformačnej stanice, ktoré je nutné v zmysle vyjadrení ponechať. Spôsob využitia, intenzita a forma navrhovanej zástavby sú podrobne popísané v časti C.

C. regulatívy funkčného a priestorového usporiadania

1. PREHLAD REGULAČNÝCH PRVKOV

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania (odporúčanie, záväzná) slúžia v rámci konkretizácie usporiadania riešeného územia dosiahnuť koordináciu priestorových, funkčných, dopravných a technických daností v území tak, aby bolo možné povoliť a koordinovať investičnú činnosť v území pri zohľadnení širších väzieb na bezprostredné i širšie okolie a ich danosti. Takto spracované regulatívy sa po prerokovaní a odsúhlasení sa stanú nástrojom pre usmerňovanie všetkej následnej investičnej činnosti v území, ako záväzný materiál pre stanovenie podmienok výstavby v danej zóne pri vydávaní záväzného stanoviska samosprávnych a štátnych orgánov v procese územného a stavebného konania (Zákon č. 50/1976 Zb.)

Stanovenie podmienok výstavby v blokoch na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej a grafickej forme regulatívov.

Stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška č. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie, jún 1998.

Riešené územie je rozdelené do 5 sektorov:

Regulatívy sú stanovené pre každý sektor a regulujú predovšetkým:

A. *Zastavané plochy nadzemnými objektami* - v rámci nich stanovujú:

- funkčné využitie stavebného pozemku,
- priestorové usporiadanie stavieb na pozemku,
- možnosti realizácie zmien dokončenej stavby na pozemku.

B. *Nezastavané plochy nadzemnými objektami* - definujú ich dominantné funkčné využitie.

Stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie predovšetkým situovania podzemných objektov a verejnej zelene

C. *Nezastavané plochy - rastlý terén*

Stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie verejných priestorov, predovšetkým verejnej zelene a chodníkov. **Sektor**

Vzhľadom na charakter mestského prostredia - rozvoľnená zástavba, monofunkčné areály vybavenosti, je sektor základná bilančná jednotka riešeného územia. V mestskej zástavbe je to územie vymedzené prednou hranou objektov - uličnou čiarou v kontakte s verejnými komunikáciami, s možnosťou zástavby podľa určených regulatívov a funkčného vymedzenia.

INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: **index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.**

Za doplnujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koefficient zelene**.

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

- **koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Započítateľné plochy zelene - tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koefficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom)	nad 1,0m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik-kvetiny, kríky

2. FUNKČNÉ USPORIADANIE V ÚZEMÍ

Funkčné využitie určuje požadovanú, záväznú prevládajúcu funkciu sektoru, resp. stavebného pozemku. Pri stanovení funkčného využitia sektorov sme vychádzali z návrhu Územného plánu hl. m. SR Bratislavy 2007, ktorý sme v návrhu ÚŠ Panónska spodrobne upresnili.

SEKTORA

502 zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - stabilizované územie

SPOSOB VYUŽITIA FUNKČNYCH PLOCH ■ SEKTOR A: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s prislúchajúcimi súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

prevládajúce

- zariadenia obchodu
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

prípustné

- V území je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvádzacie priestory
 - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu

územia prípustné v obmedzenom rozsahu

- V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- byty v objektoch určených pre inú funkciu
 - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
 - zariadenia na zber

odpadov neprípustné

- V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- rodinné domy a bytové domy
 - areálové zariadenia občianskej vybavenosti
 - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospod. výroby, stavebné dvory a zariadenia
 - stavby pre individuálnu rekreáciu
 - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

SÚČASNÉ INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH - SEKTOR A:

* index podlažných plôch (IPP); 0,67

* index zastavaných plôch (IZP): 0,31

* koeficient zelene (KZ): 0,27

I SOI zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti - rozvojové územie

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej

vybavenosti prípustné

- V území je prípustné umiestňovať najmä:
- bytové domy
 - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:

SEKTOR B1

- zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia

školy, vedy a výskumu

- zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu

územia prípustné v obmedzenom rozsahu

- V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:
- rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
 - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
 - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom

škodlivín z domácností

neprípustné

- V území nie je prípustné umiestňovať najmä:
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
 - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
 - zariadenia veľkoobchodu, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
 - autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu
 - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH - SEKTOR B1:

• index podlažných plôch (IPP max.): 2,4

• index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30 ■ koeficient zelene (KZ min.):

0,25

SEKTOR B2+C

SPOSÓB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH - SEKTOR B2+C :

1501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti - rozvojové územie

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Pri odbočovacom pruhu kruhového objazdu smerom na Panónsku je navrhnutý protihukový zemný val.

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried;
- zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH ■ SEKTOR B2+C:

- index podlažných plôch (IPP max.): 2,4
- index zastavaných plôch (IZP max.): 0,30 ■

koeficient zelene (KZ min.): 0,25

SPOSÓB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH - SEKTOR D:

101 viacpodlažná zástavba obytného územia - stabilizované územie

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň. Ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí

SEKTOR D

skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy
- V území je prípustné umiestňovať najmä:
- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania
- zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solité stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH - SEKTOR D:

(V zmysle platného územného rozhodnutia)

- index podlažných plôch (IPP max.) : 1,4
- index zastavaných plôch (IZP

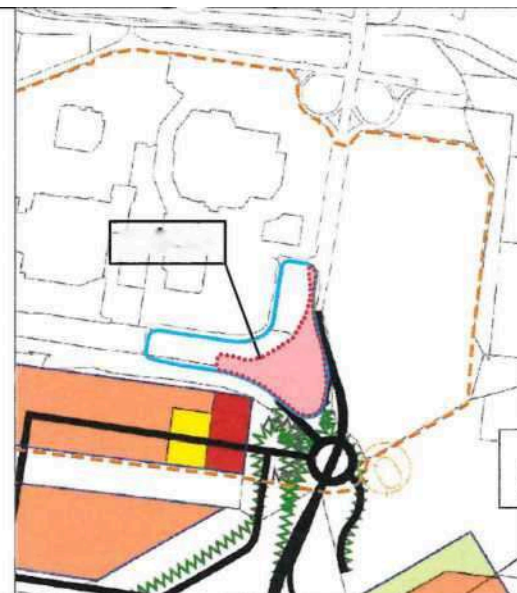
max.): 0,28 ■ koeficient zelene (KZ min.): 0,25

FUNKCIE	ÚČELOVÉ JEDNOTKY	FUNKČNÁ PLOCHA				SPOLU	
		A	B1	B2+C	D		
		502	501	501	101		
		STAV	NAVRH	NAVRH	STAV	STAV	NAVRH
BÝVANIE	podlažná plocha m2	0	6570	6570	6840	6840	13140
	byty	0	63	63	100	100	126
	obyvatelia	0	189	189	200	200	378
PRECHODNÉ UBYTOVANIE	podlažná plocha m2	0	0	0	0	0	0
	apartmány	0	0	0	0	0	0
	podnájomníci	0	0	0	0	0	0
ADMINISTRATÍVA	podlažná plocha m2	0	2190	6570	700	700	8760
	plocha kancelárií m2	0	1611	4833	580	580	6444
	zamestnanci	0	107	322	39	39	429
OBCHODY A SLUŽBY	podlažná plocha m2	990	550	1260	870	1860	1810
	predajná plocha m2	244	212	562	259	499	774
	zamestnanci	16	6	18	14	30	24
REŠTAURÁCIA	podlažná plocha m2	0	100	100	0	0	200
	odbytová plocha m2	0	50	50	0	0	100
	stoličky	0	15	15	0	0	30
	zamestnanci	G	4	4	0	0	8
GARÁŽE, TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOV	podlažná plocha „ NR ^2	6690	0	5440	735	7480	5440
	podlažná plocha	2230	2800	5188	4146	6436	7988
	povrchové parkoviská a nadzemné HG	215	75	95	154	369	170
	podzemné HG	58	30	245	153	211	275
CELKOM	podlažná plocha „ NP ^2	8360	0	0	9145	17565	0
	podlažná plocha „ PP ^2	2230	3800	9120	4146	6436	12920
	byty	0	64	136	100	100	200
	obyvatelia	0	192	408	200	200	600
	apartmány	0	0	0	0	0	0
	podnájomníci	0	0	0	0	0	0
	plocha kancelárií m2	0	1300	3950	580	580	5250
	predajná plocha m2	244	300	750	259	503	1050
	odbytová plocha m2	0	100	50	0	0	150
	zamestnanci	16	117	344	53	69	461
	stoličky	0	20	15	0	0	35
	povrchové parkoviská a nadzemné HG	215	75	195	154	369	170
	podzemné HG	58	30	245	153	211	275

PARKOVACÍ DOM 6

•SLUŽBI PRE POTREBY:

PEUGEOT - 25pm + OKOLITE OBYTNE SUBORY - 50pm

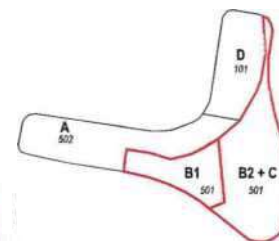






LEGEN

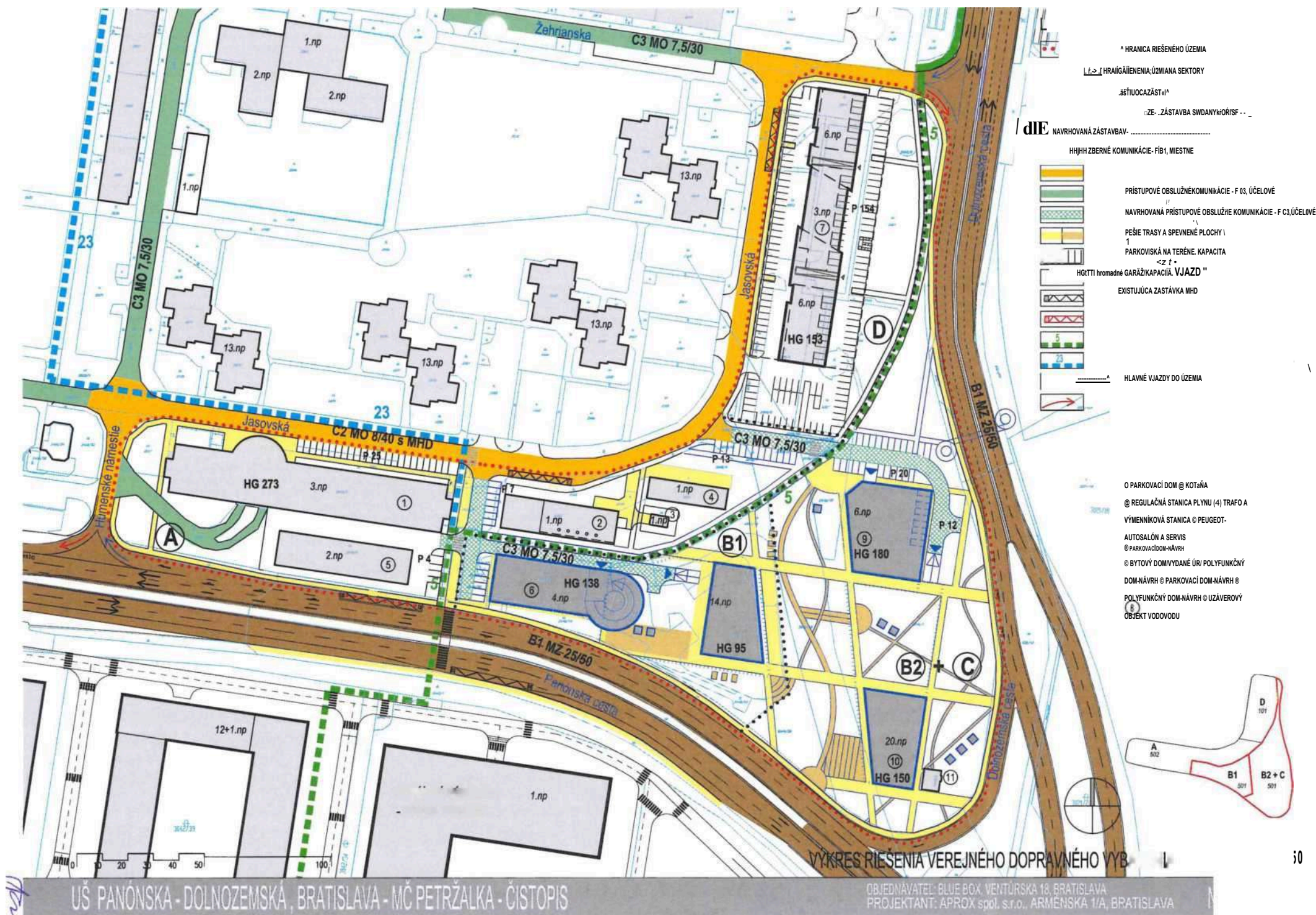
- HR/ÁFRÍSES*Hp ÚZEMIA
- HF?ANICAČLENENIA*ÚŽEMIAM-SEÍFRORI: _____
- EXISTUJÚCA ZÁSTÍ^: _____
- ZÁSTAVBA S VYDANÝH ÚR, SP
- NAVROVANA ZASTAVBAX
- NAVROVANÁ DOPRAVNÁ KOWŇUKÁCIA
- PEŠIE TRASY !!
- OSTATNÉ PEŠIETRASY A PLOCHY^:
- H.F. ^CYKLOTRASY
- SADOVNÍCKE ÚPRAVY VRÁMCI FUNKČNEJ, PLOCHY
- EXISTUJÚCAVZRASTLÁ ZELEN
- NAVROVANÁ VZRASTLÁ ZELEN^
- KOVY ZEMNY
- * FUNKČNÁJÁPLŇ NAVROVANEJ
- ZÁSTAVBY: © PARKOVACÍ DOM @ KOTOLŇA
- @ REGULAČNÁ STANICA PLYNU @ TRAFO A
- VÝMENNÍKOVÁ STANICA @ PEUGEOT-
- AUTOSALÓN A SERVIS, @ PARKOVACÍ DOM-
- NÁVRH @ BYTOVÝ DOM /VYDANÉ ÚR/
- @ POLYFUNKČNÝ DOM-NÁVRH @
- PARKOVACÍ DOM-NÁVRH @ POLYFUNKČNÝ
- DOM-NÁVRH @ UZÁVEROVÝ OBJEKT
- VODOVODU



KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ VÝR

1:
12
50

T



"LEGENDA"

cmf 'EMSTWÚCA. ^TAVBA

|| "ŽÁSTAVBASVDANÝMÚRSP - ... _

NAVRHOVANÁ ZAST/VBA

PLYNOVOD STL- EXISTUJÚCI PLYNOVOD VTL-
EXISTUJÚCI CHRÁNIČKA NA PLYNOVOD VTL -
EXISTUJÚCA CHRÁNIČKA NA PLYNOVOD VTL -
NAVRHOVANÁ NAVRHOVANÝ PLYNOVOD STÍL,
BEZPEČNOSTNÉ PÁSMO VTL \

ZÁSOBOVANÉ ÚZEMIA TEPLOM / ALTERNATÍVNE RIEŠENIE

TEPLOVOD r EXISTUJÚCI ^ ^
^ NAVRHOVANÝ TEPLOVOD TEPLOVODNÁ ŠACHTA

ZÁSOBOVANÉ ÚZEMIA ELEKTRICKOU ENERGIU ^ ^ ELEJCLICKÉ

VEDENIE - EXISTUJÚCE - r Ism ELEKTRICKÁ STÁNICA -

EXISTUJÚCA NAVRHOVANÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE NAVRHOVANÁ

ELEKTRICKÁ STÁNICA



(T) PARKOVACÍ DOM

@ KOTOLŇA

@ REGULAČNÁ STÁNICA PLYNU @

TRAFO A VÝMENNÍKOVÁ STÁNICA @

PEUGEOT-AUTOSALÓN A SERVIS @

PARKOVACÍ DOM-NÁVRH @ BYTOVÝ

DOM AADANÉUR;

@ POLYFUNKČNÝ DOM-NÁVRH @

PARKOVACÍ DOM-NÁVRH @

POLYFUNKČNÝ DOM-NÁVRH

UZÁVEROVÝ OBJEKT VODOVODU



(11)



(11)



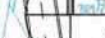
(11)



(11)



(11)



(11)



(11)



(11)



(11)



(11)

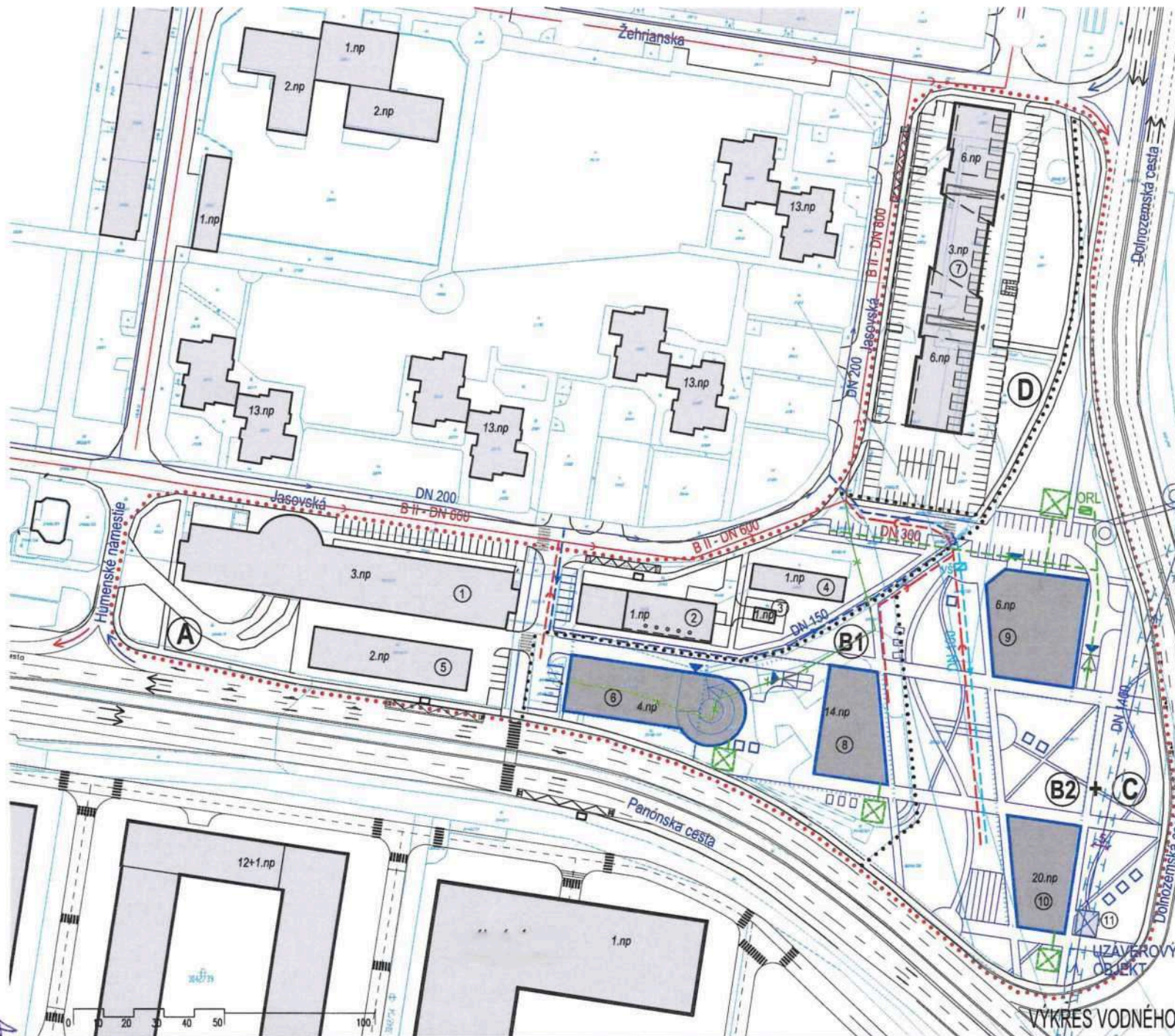


(11)

VÝKRES ENERGETIKY

M 1:1 250

NOVEMBER 2019



LE: <3ENDA: / j

- I HRMICA ČLENENIA ÚZEMIA NA SEKTORY
- EXISTUJÚCA ZASTÁVKA
- ZÁSTAVBA S VYDANÝM ÚR.SP

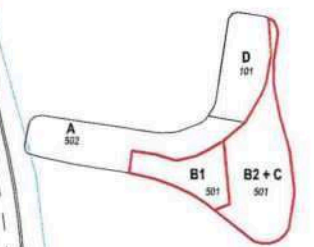
NAVROVANÁ ZÁSTAVBA f/

INŽINIERSKÉ SIETE-STAV:

0 1' > I VEREJNÝ VODOVCP - EXISTUJÚCI

- UZÁVEROVÝ OBJEKT-EXISTUJÚCI
- OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODU
- VEREJNÁ KANALIZÁCIA-EXISTUJÚCA
- KANALIZÁCIA-DAŽDOVÁ -NAZRUSENÉ INŽINIERSKÉ SIETE-NÁVRH:
- NAVROVANÝ VODOVOD NAVROVANÝ VODOVOD
- NEVEREJNÝ NAVROVANÝ SPLAŠKOVÁ
- KANALIZÁCIA NAVROVANÁ DAŽDOVÁ
- KANALIZÁCIA NAVROVANÝ ODLUČOVAČ
- ROPNÝCH LÁTKO NAVROVANÉ VSAKOVACIE
- ZARIADENIE

- Q parkovací DOM @
- KOTOLŇA
- @ REGULAČNÁ STANICA PLYNU @
- TRAFO A VÝMENNÍKOVÁ STANICA @
- PEUGEOT - AUTOSALÓN A SERVIS @
- PARKOVACÍ DOM-NÁVRH @ BYTOVÝ DOM
- AA'DANÉ ÚR/
- @ POLYFUNKČNÝ DOM-NÁVRH @
- PARKOVACÍ DOM-NÁVRH @
- POLYFUNKČNÝ DOM-NÁVRH @
- UZÁVEROVÝ OBJEKT VODOVODU

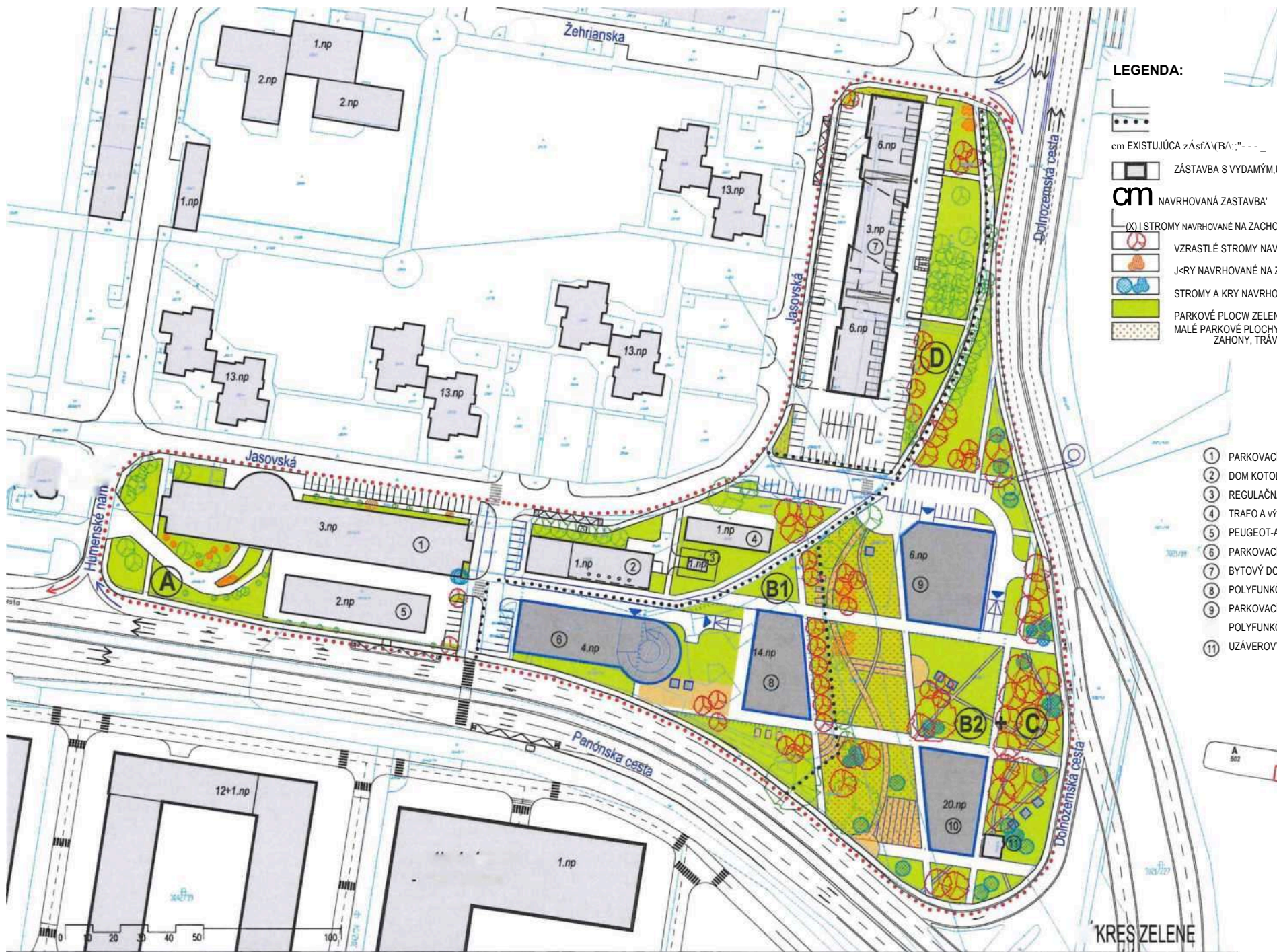


VÝKRES VODNÉHO HOSPODÁRSTVA

M 1: 1 250

UŠ PANÓNSKA - DOLNOZEMSKÁ, BRATISLAVA - MČ PETRŽALKÁ - ČISTOPIS

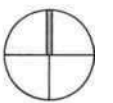
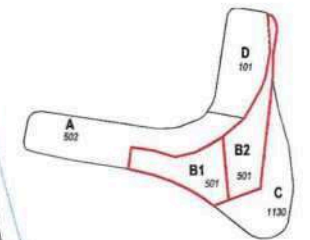
PROJEKTANTI: APROX spol. s r.o., ARMENSKÁ 1/A, BRATISLAVA



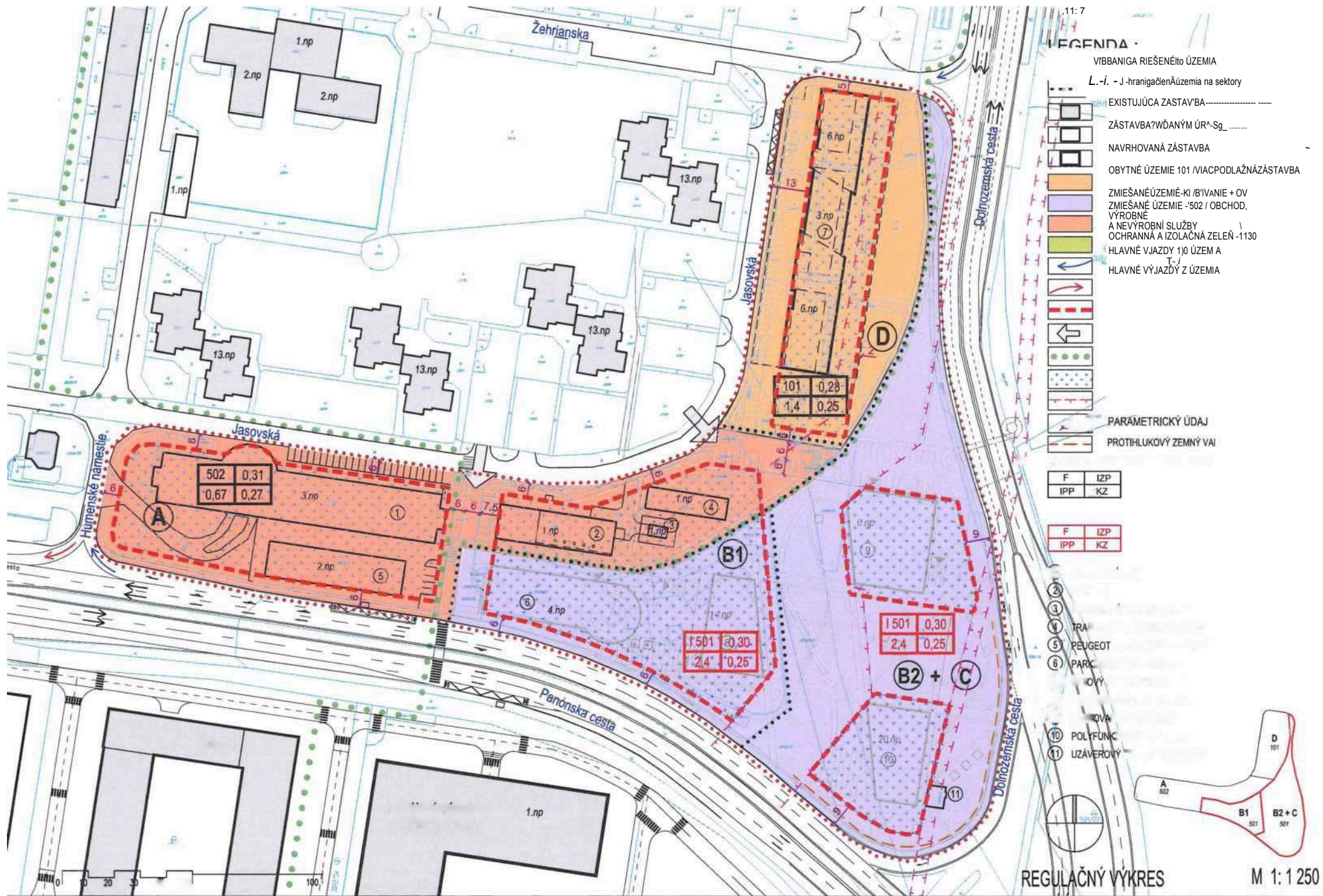
LEGENDA:

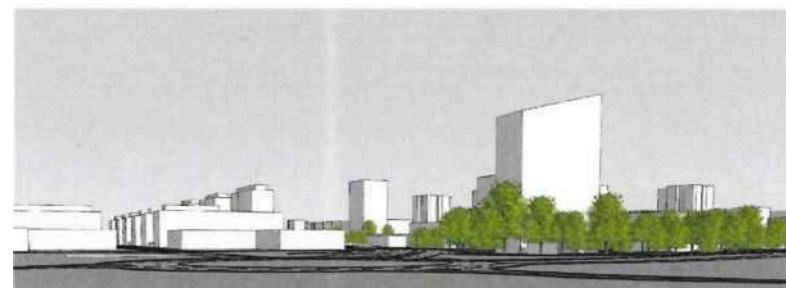
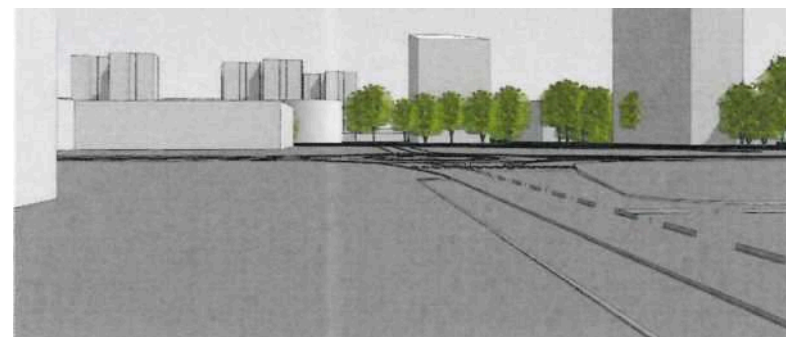
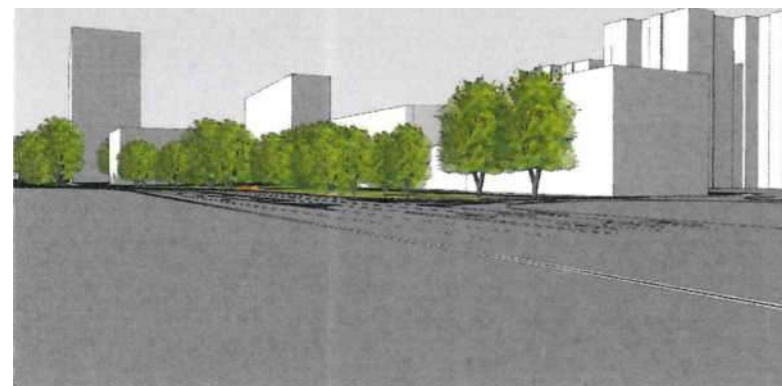
- cm EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA (B/A/;"- - - -
- ZÁSTAVBA S VYDAMÝM,ÚR,SP
- cm NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
- (X) STROMY NAVRHOVANÉ NA ZACHOVANIE
- VZRASTLÉ STROMY NAVRHOVANÉ NA VÝSADBU
- J<RY NAVRHOVANÉ NA ZACHOVANIE *NIZKE
- STROMY A KRY NAVRHOVANÉ W VÝSADBU
- PARKOVÉ PLOCHY ZELENÉ / TRÁVNATÉ RLOCHY /
- MALE PARKOVÉ PLOCHY / KROVITÉ SKUPINŮV,
- ZAHONY, TRÁVNATÉ SPOLEČENSTVA,.../

- 1 PARKOVACÍ
- 2 DOM KOTOLNA
- 3 REGULAČNA STANICA PLYNU
- 4 TRAFO A VÝMENNÍKOVÁ STANICA
- 5 PEUGEOT-AUTOSALÓN A SERVIS
- 6 PARKOVACÍ DOM-NAVRH
- 7 BYTOVÝ DOM APIDANÉ ÚR/
- 8 POLYFUNKČNÝ DOM - NAVRH
- 9 PARKOVACÍ DOM-NAVRH
- 10 POLYFUNKČNÝ DOM-NAVRH
- 11 UZÁVEROVÝ OBJEKT VODOVODU



KRES ZELENÉ





UŠ PANONSKA - DOLNOZEMSKÁ, BRATISLAVA - MČ PETRŽALKA - ČISTOPIS

KLIENT: NÁVATEL BLUE BOX, VENTURSKÁ 18, BRATISLAVA
 PRACOVNÍK: mtn^mm%yj, s.r.o., ARMBvMfMlilal ** SLAVA
 m

K-1-1
 VIZUALIZÁCIE

NOVEMBER 2019

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

uzatvorená v zmysle § 51 a naši. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**CZ**“) 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 Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

sídlo: 00 603 481

IČO: xxx

zastúpenie: bankové xxx

spojenie: číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx

variabilný symbol: xxx

kontaktná osoba: **XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx**

(ďalej len „*Nadobúdateľ*“)

xxx

xxx

xxx

Prevodca: Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx

[obchodné meno] xxx

šidlo: SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx

IČO: xxx

štatutárny orgán: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

zápis: (ďalej len „*Prevodca*“)

bankové spojenie:

číslo účtu (IBAN): (*Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „Zmluvné strana“*)

variabilný symbol:

kontaktná osoba:

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 nehnuteľnosti bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxxj. 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

Utechnická 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:
- byť č. xxx (ďalej len „**Byť**“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. xxx, (popis stavby: xxx), postaveného na pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² a pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“). Byť evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
 - 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**“);
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m² (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**“);
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k príľahlým pozemkom a to:
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxxm²;
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxxm²;
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxxm²;
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxxm²;
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxxm²;
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxxm²;
 - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**príľahlé pozemky**“)(ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch**“);
 - spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č. xxx**“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúceho sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státa č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx**“);
 - 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**“);
 - 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**“);
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým 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 príľahlým pozemkom**“);

- i) spoluvlastnícky podiel k pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (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 l) 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 m², terasa s výmerou xxx m².
- 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 príľahlým 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.j

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 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
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, tepionosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka
- 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.j

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 príľahlých 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 príľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnutelností

- 6.1 Prevodca oboznámi Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnutelností 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 oboznámi so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou ot)hliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo dňa obhliadky Nehnutelností žiadnym spôsobom nezmenil.
- 6.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej tr)ajú. Ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnutelnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nehnutelností. Záručná doba na dodané technologické a ostatné zariadenia je v trvaní doby uvedenej v príslušnom záručnom liste, maximálne však 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnutelnostiam *[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]*
- 6.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas tr)ania záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
- a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole podľa bodu 10.1 tejto Zmluvy;
 - b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Prevodca takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať (napr. odborným vyjadrením výrobcu alebo zhotoviteľa);
 - c) bude vada spôsobená vyššou mocou;
 - d) bude vada spôsobená zásahom Nadobúdateľa alebo jeho nájomcov;
 - e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nehnutelností alebo ich nedostatočnou údržbou zo strany Nadobúdateľa, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Prevodcu) alebo neprimeraným opotrebením.
- 6.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v záručnej dobe, avšak najneskôr do tridsiatich dní (30)

pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

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 Nehnuteľnosti 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 oboznámil 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 Nehnuteľnosti 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 Nehnuteľnosti nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnuteľnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam. Uvedené piati iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

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 t'archa:

[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, spoičných častí domu, spoičných 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 Nehnutelnosti nepreviedol, nezažal žiadnym vecným bremenom (s výnimkou vecných bremien podľa bodu 9.3 tohto článku), 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 Nehnutelnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len „**Zmluva o spoločnom užívaní niektorých objektov**“), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy Inžinierskych sietí a iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám:[Bude doplnená Identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, príslušenému pozemku a pozemkom zastavaným [budovami tvoriacimi Projekt] a/alebo ich vlastníkom alebo spoluvlastníkom a úhrady nákladov spojených s prevádzkou, údržbou, opravou takýchto inžinierskych sietí a iných objektov a prvkov a iných obdobných nákladov, a to v rozsahu pohľadávok a práv, záväzkov a povinností súvisiacich s a/alebo vzťahujúcich sa na Nehnutelnosti. Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastník Nehnutelností. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatíu záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

Článok X **Odovzdanie Nehnutelností a nadobudnutie vlastníctva k nim**

- 10.1. Prevodca Nehnutelnosti vypracuje v zmysle tejto Zmluvy a odovzdá Nadobúdateľovi do desiatich (10) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatíu Nehnutelností 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 Nehnutelností v súvislosti s úhradami platieb všetkých služieb a dodávok spojených s užívaním Nehnutelností, najmä v súvislosti so správou domu, dodávkou elektrickej energie, plynu, odvozom domového odpadu a pod.
- 10.3. Prevodca sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Nehnutelností 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 Nehnutelnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálnym odborom, o povolení vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností.
- 10.5. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu preberacieho protokolu prechádza na Nadobúdateľa nebezpečenstvo škody na Nehnutelnostiach ako aj povinnosť uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Nehnutelností, 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 Nehnutelnostiam 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 dňí 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

(i

(>

11

METODIKA ZMIEN ÚZEMNEHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Koncepciaestskej bytovej politiky 2020 - 2030 (ďalej len „Koncepcia“). Jedna z jeho piatich koncepcných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1: „Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom“ definovaný konkrétny cieľ: **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, podľa ktorej bude postupovať magistrát pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Východiská metodiky

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť bývania. Ako vyplýva z analytickej časti Koncepcie, Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva bývanie menej dostupné pre široké skupiny obyvateľov. Hlavné mesto dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadefinované v Koncepcii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Súčasný stav mestskej bytovej politiky nezodpovedá zásadným výzvam, ktoré budú ovplyvňovať život v hlavnom meste v nasledujúcom desaťročí.

Pre zvýšenie dostupnosti bývania je potrebná dobrá spolupráca hlavného mesta so súkromným sektorom, vo verejnom záujme. Predovšetkým ide o výstavbu bytov, v situáciách, kedy samospráva nemá dostatok prostriedkov na vyriešenie dlhodobých problémov s dostupnosťou bývania. Je dôležité, aby súkromná výstavba reflektovala potreby obyvateľov, slúžila všetkým sociálnym skupinám a nebola v rozpore s verejným záujmom, vyjadreným najmä v modernom a aktuálnom územnom pláne.

Nedostatok vhodných rozvojových plôch s obytnou funkciou bráni výstavbe bytov a znižuje dostupnosť bývania v hlavnom meste. Jednou z rezerv sú plochy, ktoré boli do aktuálne platného Územného plánu hlavného mesta (ÚPN BA) z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, navrhnuté ako rozvojové, ale doteraz neboli využité na určené funkcie. Väčšina týchto pozemkov je vo vlastníctve súkromného sektora a ten, reagujúc na dlhodobý vysoký dopyt po bývaní, má záujem na zvýšení podielu funkcie bývania na ich pozemkoch.

Aby spolupráca medzi samosprávou a developermi bola funkčná a korektná, je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec. Nový model spolupráce hlavného mesta so súkromným sektorom je v záujme Bratislavy, vzhľadom na obojstranne výhodnú možnosť navýšenia počtu nájomných bytov pre hlavné mesto, ako aj navýšenia počtu komerčných bytov na trhu. Táto spolupráca na rozdiel od nákupu hotových bytov alebo vlastnej výstavby nevyžaduje priamy finančný vstup hlavného mesta a nevytláča súkromných aktérov z trhu.

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.¹ Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a

¹ Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23.11.2020. K dispozícii online na: <https://bratislava.biob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.Ddf>.

prítom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie udržateľného rozvoja hlavného mesta.

V oblasti dostupnosti bývania udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok na výstavbu bytov a vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie hlavným mestom sú jednou z priorit a je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

1. **pripravilo vhodné pozemky vo svojom vlastníctve**, prípadne aj pozemky vo vlastníctve štátu, **na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie);
2. **pripravilo 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 hlavné mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Hlavné mesto má za to, že v prípade odovzdania bytov na účely mestského nájomného bývania, by mala byť výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.² Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorit a cieľov Konceptcie mestskej bytovej politiky.

Konceptcia požaduje, aby boli spolupráce medzi developermi a hlavným mestom založené na nasledovných princípoch, ktoré sú v tejto metodike rozvinuté:

Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí. Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;

Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite; Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;

Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;

Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženiu na schválenie mestskému zastupiteľstvu;

- Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta.

Táto metodika obsahuje:

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi hlavným mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;
- D. Prílohy metodiky:
 1. Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 2. Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv;

²Zákon č. 447/2015 Z.Z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov

3. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
4. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej urbanistickej štúdie;
5. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov IJPN BA;
6. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.

A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude urbanistickou štúdiou preverené a z jej verejného prerokovania preukázané, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie.

Pri posudzovaní zámerov na zmeny územného plánu v kontexte budovania predpokladov pre dostupnosť bývania bude hlavné mesto vychádzať z nižšie uvedených zásad a kritérií.

A.1 Všeobecné zásady a predpoklady pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta:

1. **Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie** - pri príprave urbanistickej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA¹, podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.
2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** - lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** - pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území hlavného mesta.
4. **Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK/**

A. 2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** - areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m /1 .stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť parteru - ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby - potraviny a drogerie, zariadenia verejného stravovania a služieb*), preferovaná doplnujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (*električka, trolejbus, autobus*), zastávka verejnej dopravy (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer - 5 minút*). V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza;**
 - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie

¹ Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).

Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnéj zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podloží), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, ČOV);
- c) podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti s kódom funkcie číslo 704 a 705, v území športu a v Inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou Infraštruktúry.

A. 3 Osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:

Preukázanie existencie záväzku zo strany developera na prevod primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov na hlavné mesto (s odkazom na výpočet nadhodnoty podľa tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečenia mestského nájomného bývania; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formalizovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že:

dôjde k poskytnutiu zabezpečenia na naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu, a to v primeranej (aspoň čiastočnej) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu; v prípade, že mestské zastupiteľstvo návrh zmien a doplnkov neschválí, bude nadhodnota v plnom rozsahu uvoľnená; a

vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

Spôsob poskytnutia zabezpečenia je daný na výber developera, podľa jeho možností a to:

- ❖ bankovou zárukou; alebo
- ❖ zriadením záložného práva (Hlavné mesto je prvý záložný veriteľ) na pozemku, na ktorom má dôjsť k realizácii projektu; alebo
- ❖ ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa, v odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto; alebo
- ❖ vinkuláciou finančných prostriedkov na účte.

A. 4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;

Komplexné polyfunkčné prostredie;

Kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu verejných súťaží a participácie; Udržateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;

Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;

Ekonomickú výhodnosť.

B. PROCESNÝ POSTUP PRE POTENCIÁLNYCH ZÁUJEMCOV ZO SÚKROMNÉHO SEKTORA O SPOLUPRÁCU S HLAVNÝM MESTOM

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu IJPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálné eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spoluprácu so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcie zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať urbanistickú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará **urbanistickú štúdiu (UŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,[®]
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ)** výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v **MUŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MUŠ zároveň žiadatelia požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MUŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla raz ročne na zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania za predpokladu splnenia *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3). Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii nadhodnoty, ktorú zmenou ÚPN BA žiadateľ získa. **Vzorec výpočtu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe č. 1 (Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA). Prevádzané byty sa majú nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA.

[®] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

(mestské nájomné byty), no vo výnimočných prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za splnenia prísnych podmienok je možné poskytnúť na základe dohody s hlavným mestom aj byty v iných porovnateľných lokalitách.[®]

11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh môže hlavné mesto predložiť žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.), prípadne aj skôr (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3), s tým, že sa bude naďalej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

B. 1 Všeobecné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie, obstaranej žiadateľom

S cieľom zabezpečiť rovnaký štandard urbanistických štúdií hlavné mesto formuluje nasledovné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie obstaranej žiadateľom:

1. Návrh zadania ÚŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania ÚŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadaním ÚŠ.[^]
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadaním sa spracuje návrh ÚŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu ÚŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnosťou pri prerokovaní ÚŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním ÚŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.
6. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.[®]
7. Po prerokovaní je ÚŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania ÚŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
9. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných urbanistických štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B. 2 Kritériá pre výber žiadateľov

Hlavné mesto bude posudzovať žiadosti o zmenu územného plánu žiadateľov, ktorí preukážu splnenie nasledovných podmienok:

1. Žiadateľ predložil hlavnému mestu zámer zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite spolu so zjednodušeným investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zbral do úvahy vyššie uvedené kritériá.

[®] Primárnym faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je záujem nadobudnúť dostatočný počet bytov, a to aj v prípadoch, ak by konkrétny projekt v lokalite, pre ktorú sa mení ÚPN BA, nebol objektívne realizovaný. Z pohľadu mestskej politiky nájomného bývania je preto výhodnejšie získať náhradné byty hoci aj v inej lokalite ako uplatniť si iba peňažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimočných prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v ďalšom období preskúma aj možnosť nadobudnutia už existujúcich bytov po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr a to primárne v situácii, kedy bude možné časť plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).

[^] Ak hlavné mesto vyjadri nesúhlas so zadaním, vyzve žiadateľa o prepracovanie zadania, prípadne sa žiadateľ môže rozhodnúť nepokračovať v procese.

[®] Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepčných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.

2. Žiadateľ predložil hlavnému mestu preukázanie verejného záujmu v podobe predbežného výpočtu nadhodnoty.
3. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.),
4. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA, najmä poskytne požadované zabezpečenie, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom, rámcovo uvedených v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle Stavebného zákona právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

V zmysle § 30 ods. 4 stavebného zákona sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Hlavné mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny uvedené v tejto metodike sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

Pokiaľ počas procesu získavania záujmu o zmeny územného plánu vyvstane na základe právnych predpisov, poznatkov a dát nevyhnutná zmena v nastavených kritériách, hlavné mesto si v tomto ohľade v odôvodnených prípadoch vyhradzuje možnosť výnimočne doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

Metodika výpočtu nadhodnoty bude ustálená v čase vyhlásenia výzvy na predkladanie záujmu o zmenu územného plánu. V prípade potreby je možné zmeniť aj vzorec výpočtu nadhodnoty s účinnosťou od ďalšej výzvy.

Príloha č. 1 METODIKY:

VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A Názov lokality B Rozloha riešeného územia					
Aktuálny regulatív C Index podlažnej plochy (IPP)	m2				Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
D Povolený podiel bývania E Povolený podiel iných funkcií	%				<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i> V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov Navrhovaný index podlažnej plochy
F Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	%				Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2	$F = B \times C$			Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
Navrhovaný regulatív I	m2	$G = F \times D$			
Rozloha riešeného územia J IPP	m2	$H = F \times E$			
K Povolený podiel bývania L Povolený podiel iných funkcií	%				Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
M Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	%				Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania Marža z pridaných plôch bývania
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2				
Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	m2	$M = I \times J \times N$			
Q Zmena HPP pre bývanie R Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	m2	$= M \times K \times 0$ $= M \times L$	1%		Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
Výpočet podielu pre hlavné mesto g Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	20%				Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštantu pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).
-p Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		$Q = N - G$ $R = P \times Q$	m2		
U Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	25%		m2		
Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena IJPN					
BA Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť tJPN BA			m2		$T = S \times R$
<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i> Aktuálny index podlažnej plochy					
Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania			bytov		$U = T / 5$ $0 \times 0,65$

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

Základným východiskom pre výpočet podielu je hrubá podlažná plocha prislúchajúca bytovej funkcii na danom pozemku (pozemkoch) žiadateľa, resp. rozdiel tejto výmery plochy podľa aktuálnej regulácie a po navrhovanej zmene.

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

Hrubou podlažnou plochou (HPP) rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa pre účely metodiky nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.

Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.

Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.

Rozdiel medzi **HPP(B)** a **HPP(S)** predstavuje **nadhodnotu**, vytvorenú zmenou **ÚPN BA**, vyjadrenú v m².

Podiel **hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **HPP(M)**.

Čistá podlažná plocha bytov (ČPP) predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodžií, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.

Podiel **čistej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **ČPP(M)**. Pre účely výpočtu ČPP(M) sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie.

Na to, aby vznikla zmenou ÚPN BA nadhodnota, z ktorej podiel môže byť prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, musí byť rozdiel medzi HPP(S) a HPP(B) po zmene ÚPN BA pozitívny, t. j. väčší ako nula.

Pozitívny rozdiel hrubej podlažnej plochy pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA môže v zásade vzniknúť:

zmenou funkčného využitia územia, ktorou dôjde k zvýšeniu podielu bývania v rámci celkovej hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche,

zmenou intenzity využitia územia, ktorou sa zvýši index podlažných plôch funkčnej plochy (IPP), kombináciou zmeny funkčného využitia a intenzity využitia územia funkčnej plochy.

HPP(M) sa vypočíta nasledujúcim vzorcom, ktorý je možné aplikovať pre každú z týchto situácií rovnako:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,05 = \text{HPP(IVI)}$$

K určení výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu (pričom pre účely výpočtu sa použije buď skutočný pomer ČPP(B) / HPP(B) alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie):

$$[\text{ČPP(B)} / \text{HPP(B)}] \times \text{HPP(M)} = \text{ČPP(M)}$$

V prípade, že plnenie nadhodnoty bude realizované prevodom existujúcich bytov v iných, porovnateľných lokalitách, pred zhotovením dokumentácie pre stavebné povolenie budúceho projektu, vypočíta sa ČPP(M) z priemerného pomeru čistej podlažnej plochy a hrubej podlažnej plochy bytových domov, v ktorých sa prevádzané byty nachádzajú. Pre výpočet sa bude vychádzať z dokumentácie skutočného zhotovenia stavby daných bytových domov. Výsledný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy nebude nižší ako očakávaný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy v budúcom projekte.

Ak nebude možné určiť celý počet bytov z ČPP(M), dorovnanie príspevku pre mesto sa uskutoční vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státi, parkovacie miesta).

Štruktúra vzorca

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže vďaka zmene regulatívov ÚPN BA na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku.

Pre uskutočnenie tohoto navyše-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od navyše-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme hrubej bytovej plochy (vo forme bytov) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

Pre účely stanovenia vzorca sa počíta s 20% maržou, obvyklou v podnikateľskom odvetví výstavby bytových domov (20 % z hrubého výnosu). Pre neutrálnosť výpočtu vo vzťahu k vývoju cien vstupov (stavebné materiály, cena práce či pozemkov, nákladov financovania) a predajných cien, ktoré sa budú meniť v čase, premieta vzorec uvedenú maržu na zodpovedajúci podiel z hrubej bytovej podlažnej plochy, zrealizovanej navyše na základe zmeny ÚPN BA.

Z tejto marže podľa tejto metodiky prináleží hlavnému mestu podiel 25 %, t.j. 25% z hrubej podlažnej plochy bytov, ktorá bola umožnená na základe zmeny ÚPN BA. Prepočet na čistú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutoční podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a čistou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne líši).

Výpočtový vzorec, rozložený do týchto čiastkových koeficientov, vyzerá nasledovne;

$$[HPP(B) - HPP(S)] \times 0,2 \times 0,25 = HPP(M) \text{ a po}$$

aritmetickom zjednodušení nasledovne:

$$[HPP(B) - HPP(S)] \times 0,05 = HPP(M)$$

RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

Príloha č. 2 METODIKY:

Tento harmonogram sa môže meniť najmä s cieľom prispôbiť sa aktuálnej legislatíve, či konkrétnym situáciám a stavu rozvoja jednotlivých projektov či parciel.

#	AKTIVITA		ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
1.	Realizácia vybraných procesných krokov v zmysle častí B metodiky pred uzavretím zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer		
2.	Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer		
3.	Obstaranie a vyhodnotenie urbanistickej štúdie - predloženie informačného materiálu na zasadnutie mestského zastupiteľstva (ak to už nebolo súčasťou krokov v rámci bodu 1)	Hlavné mesto / Developer		
4.	Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta) Poskytnutie zabezpečenia	Hlavné mesto	Po uzavretí zmluvy o spolupráci	
5.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Developer		do 2 mes. po výzve (bod 4)
6.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto		v zmysle príloh č. 4-5
7.	Vydanie územného rozhodnutia	Hlavné mesto		v zmysle príloh č. 4-5
9.	Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer		Nie Je stanovená konkrétna lehota^ najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)
10.	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Developer		najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)
11	Dodatok č.1 k zmluve o spolupráci	10 Hlavné mesto / Developer		v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9) Nie Je stanovená konkrétna lehota^
12.	Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer		

© Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých kľúčových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a koiaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konečnej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích podmienok (ktoré zahŕňajú aj podmienku kolaudácie) na primeranú lehotu (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚPN BA mestským zastupiteľstvom je však zabezpečené, že developer by mal včas získavať tieto povolenia/zabezpečovať výstavbu.

■* Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikaity.

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
13	Došpecifikovanie predmetu budúceho prevodu"" Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto""^	Developer	najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)
14.		Developer	najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)
15,	Dodatok č.2 k zmluve o spolupráci :13	Hlavné mesto / Developer	v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 13) Lehota pre splnenie odkladacích podmienok
16.	Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Developer	do individuálne stanovenej primeranej iehoty (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚP (bod 7)
17,	Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	do 6 mesiacov po kolaudácii
18.	Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 18)
19,	Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	do 5 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)
20.	Odobovanie bytov	Hlavné mesto / Developer	do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)
21.	Návrh na vklad do katastra	Developer	do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod 21)
22.	Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnuteľností	Katastrálny odbor	najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod 22) 36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod 20)
23.	Zánik zabezpečenia (záruka/ručenie)	Developer	
24	Plynutie záručnej doby	Developer	

" V prípade ak príde k zmenám v predmete budúceho prevodu z dôvodu zmeny dokumentácie pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie.

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Určená podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu.

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikaity.

Zhrnutie ďalších vybraných právnych a komerčných podmienok:

1. Základné záväzky zmluvných strán[^]**

a) Vyhlásenia hlavného mesta:

- i. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spolupráci na príprave štúdie - rozsah spolupráce bude vyplývať z jednotlivých dohôd s developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
- ii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iv. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

b) Záväzky developera:

- i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;
- ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP (IVI) v zmysle prílohy č. 1 Metodík;
- iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.

2. Požiadavky na bytv a predmet budúceho prevodu

- a) byty bežného štandardu;
- b) podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m²
(v prípade bytu s dvomi obytňami miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytňami miestnosťami);
- c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytňami miestnosťami;
- d) parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet bytov;
- e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
- f) a pod.

3. Výška zmluvnej pokuty

- a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;
- b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m² podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m² podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;
- c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).

4. Zabezpečenie záväzkov developera

- a) banková záruka alebo iné adekvátne zabezpečenie v primeranom pomere k zmluvnej pokute;
- b) hlavné mesto môže požiadať developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.

5. Možnosť výmeny bytov, podmienky

Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developerov (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny primerané záruky, resp. zabezpečenie záväzkov SPV vyplývajúcich z tejto spolupráce.

- a) vo výnimočných prípadoch;
- b) porovnateľné využitie;
- c) súlad s požiadavkami na byty (vyššie);
- d) minimálna celková výmera bude zachovaná;
- e) všeobecná hodnota bude zodpovedať aktuálnej (valorizovanej) výške časti nadhodnoty pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

- a) developer vyhodnotí výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie ako neuspokojivé a túto skutočnosť včas oznámi;
- b) nedôjde k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie ani do príslušnej lehoty (napr. 3 rokov) od uzavretia zmluvy;
- c) neschválenie zmien a doplnkov do príslušnej lehoty (napr. 13 mesiacov) od poskytnutia zabezpečenia;
- d) po schválení zmien a doplnkov ÚP príde k zásadnej zmene územného plánu hlavného mesta s dopadom na projekt developera.

**Príloha č. 3 METODIKY:
POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY**

Pre účely metodiky požaduje hlavné mesto byty užívania schopné, ktoré majú dokončené povrchy stien a podláh (maľovka, pochôdzna vrstva). Vybavenie bytov musí spĺňať štandard hlavného mesta, teda musia byť vybavené kuchynskou linkou a plne funkčnou hygienickou časťou (kúpeľňa a WC). Byty musia byť skolaudované ako byty.

Umiestnenie bytov:

Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí

Za širšie centrum považujeme BA II, BA III s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť

Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá občianska vybavenosť okolia - byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije

Veľkosť bytov:

Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 - 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)

Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² - vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)

3 - izbové a 4 - izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² - pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)

Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty

Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti: o 30% 1 izbové

bvtv:

o 45% 2 izbové bvtv:

o 20% 3 izbové bvtv:

o 5% 4 izbové bvtv.

Štandard bytov:

Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov; v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Nášľapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze - plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď.

Osadené interiérové dvere.

Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.

Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody - plne funkčná kuchynská linka.

Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).

Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

Príloha č. 4 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA MESTSKEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
 podľa § 4 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb 080 a spracovateľa MIB bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SUR + SUP_M1B	Treba stanoviť uzávierky (ako často sa bude uzatvárať ponuka na zaradenie súkromnej lokality do overovacej štúdie hlavného mesta)
Príprava návrhu zadania UŠ	00UPD + SUP_M1B + 0DI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	00UPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	00UPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	00UPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	00UPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu UŠ	SUP_M1B + ODI	2 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a ich špecifik)
Výstupná kontrola návrhu UŠ	00UPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu UŠ	00UPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	00UPD v spolupráci so SUP MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu UŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu UŠ	00UPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)	00UPD	1 týždeň
Predloženie informačného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta	SUR	Podľa termínov zasadnutí MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 5 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN
A DOPLNKOV ÚPN BA

podľa § 22 stavebného zákona a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY UPN		BA
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie - výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	1 - 3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
Znovu prerokovanie neakceptovaných pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok verejného prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
príprava komplexnému materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na odsúhlasenie podľa § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko Ctí je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

**Príloha č. 6 METODIKY: Žiadosť na zmenu
územného plánu
Údaje žiadateľa**

obchodné meno / meno a priezvisko: 50

sídlom / trvalé bydlisko: zastúpený:

IČO / dátum narodenia:

DIČ:

IČ DPH:

zapísaný:

kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:

Mestská časť:

Katastrálne územie:

Urbanistický obvod:

Výmera riešeného územia v m² (minimálne 0,5 ha): Parcelné

číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Kód funkcie:

Regulačný kód:

Podiel využitia lokality na bývanie v %:

IPP:

IZP:

KZ:

Podlažné plochy:

Zastavané plochy:

Plochy zelene:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:

Regulačný kód:

Podiel využitia lokality na bývanie v' IPP:

IZP:

KZ:

Podlažné plochy:

Zastavané plochy:

Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:

Počet parkovacích miest:

Počet obyvateľov:

Počet zamestnancov:

Počet bytov:

Počet parkovacích miest:

Počet obyvateľov:

Počet zamestnancov:

Príloha č.1: Zjednodušený investičný zámer s vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať **Príloha č.2:** Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom,...) **Príloha č.3:** Predbežný výpočet nadhodnoty

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

**PRÍLOHA
Č. 6
VZOR
RUČÍ
TELSKÉH
O
VYHLÁSEN
IA**



RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

vyhlasuje

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

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

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

- (A) Dňa [•] Mesto a spoločnosť [•], so sídlom [•], IČO: [•], zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom [•], Oddiel: [•], Vložka č.: [•], (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o spolupráci“), ktorá je súčasťou opatrení Mesta pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Developer po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Mesto určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ručiteľ je (i) ovládajúcou osobou Developera alebo (ii) je ovládaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o spolupráci. Ručiteľ chce preto zabezpečiť záväzky Developera zo Zmluvy o spolupráci prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, ktorým má zabezpečiť riadne splnenie akéhokoľvek peňažného záväzku Developera zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä akéhokoľvek peňažného záväzku podľa ustanovení článku 10 {Odškodnenie a sankcie} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „Záväzky“).

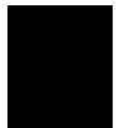
Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

- 1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developerz akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní. Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Developera.
- 1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu ododňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom alebo je kontrolovaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer,
- (b) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia.



- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

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

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

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

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

V [•] dňa [•]

[•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho: V

Bratislave dňa [•]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [•] Funkcia: [•]

PRÍLOHA Č. 7
VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

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 [•] 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 Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „**Budúca 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 dáva do zálohu Nehnuteľnosti na zabezpečenie Budúcej pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „**Zabezpečovaná pohľadávka**“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení] EUR.
- 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 [•].

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,
- (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) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnuteľností, ich existenciu alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnuteľnostiam alebo akejkolvek 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 akejkolvek 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 akejkolvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnuteľností (alebo ich akejkolvek 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 neechá vyhotoviť alebo zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnuteľnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.

3. Vznika trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 informácii) v znení neskorších predpisov.

- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľnosti s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný návrh o urýchlenné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchlenného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca.

4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas. 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.
- 4.2 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. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 4.3 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 4.3(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 4.3(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 4.5 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.

- 4.4 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 4.3(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, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; a
- (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:

- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu 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 nezájmu 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.

4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva 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.

4.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľností. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

4.8 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.

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

5. Zánik Záložného práva

5.1 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.

5.2 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. Záverečné ustanovenia

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

6.2 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.

6.3 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]

[•] [•]