

Dátum 14/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 556300/2024

vo vzťahu k projektu „Lesný hon - Podunajská brána“

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

GROTTO, a. s.

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) **GROTTO, a.s.**

Sídlo; Dunajská 25, 811 08 Bratislava
Zápis v ORSR; Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel; Sa, vložka č.; 3901/B
IČO; 35 719 184
DIČ; 2020266413
IČ DPH; SK2020266413
IBAN; [REDACTED]
ZápisvRPVS; 42367

V zastúpení; Ing. Dušan Drobuliak, predseda predstavenstva

(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 naplňaní 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 „Konceptcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 (ďalej len „Konceptcia 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 sektora obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj zabezpečovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania.“
- (C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „Zastupiteľstvo“) schválilo Konceptciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „Konceptcia“) 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 naplňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.

- (D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V Koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto „*prípravilo 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 Koncepcie 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 územnoplánovacích 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 miery 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 Koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom „*METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁJME 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. Konceptiou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblastiestskej bytovej politiky (t. j. Konceptiou 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 obydlnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obydlnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obydlnými 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 obydlnými miestnosťami; a
- (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarátavať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto 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 **1,368.944,40,- EUR** (slovom: jeden milión tristošesťdesiatosemtisíc deväťstoštyridsaťštyri eur 40 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvý krát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvyší 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 krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na Avebovom 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 nehnuteľnosti za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľnosti 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 územnoplánovacích podkladov, ktorý má byť v zmysle časti B Metodiky (za predpokladu splnenia podmienok podľa Metodiky) pripravený Mestom a predložený Zastupiteľstvu v nadväznosti na vyhodnotenie Územnej štúdie.

„**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 CPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru CPP / 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 11 (*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 státi**“ znamenajú (i) garážové státi 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 státiám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiám 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 príľahlých k Bytovému domu;

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku Povolených 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 **„Lesný Hon - Podunajská brána“**, 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, povoľovaní, realizácii, kolaudácii a užívaní 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 schválenie Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva všeobecne záväzným nariadením Mesta, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov ÚP, pričom rozhodný je deň účinnosti takéhoto všeobecne záväzného nariadenia.

„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, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná 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 tiarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami siete alebo komunikáciei, (iv) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo v prospech tretích osôh si nevyhnutne vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb (pre vylúčenie pochybnosti 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.

„**UVO**“ 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 povinnosti, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definíčné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, radiácia, chemická alebo biologická kontaminácia, havária lietadla a živelné pohromy (najmä zemetrasenie, zosuv pôdy, požiar, potopa, búrka alebo iné extrémne klimatické alebo environmentálne udalosti, ktoré boli vyhlásené príslušnými orgánmi za prírodnú katastrofu). Pre vylúčenie pochybností platí, že za Vyššiu moc sa nikdy nepokladajú zmeny ekonomického, politického, finančného alebo menového rázu,

zmena hospodárskych pomerov niektorej Zmluvnej strany alebo subdodávateľa, nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci.

„**Výzva**“ má význam uvedený v odseku 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 (ktorých 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 (D); (ii) nový maximálny index podlažných plôch (0,9); (iii) nové číslo územnej funkcie (102); (iv) nový názov územnej funkcie (malopodlažná zástavba obytného územia) a (v) nové priestorové usporiadanie)].

- 1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplyva nič 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 určiteľným spôsobom, a to na úroveň jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových 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 úroveň 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 ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru CPP / 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 12 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 uzavretia 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 zosúladenie 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 došlo k obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosnosti a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „Územná štúdia“), a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike.

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 plnomocenstvo 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 ÚP zahrňujúcich 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 požiada 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 vlastní 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 základ 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 vyrozumieť 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 treťou 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 viaznúť 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

případného 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 nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
- (b) 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 v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch 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;
 - (e) 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 pochybnosti, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinností Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa ktorékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktorékoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.
- 14.4 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to súčinnosťou 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 akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 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) treťou 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: Ing. arch. Zdenek Svec

Email: [REDACTED]

Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Ing. Jaroslav Šuveg

Email: [REDACTED]

Telefón: [REDACTED]

(b) Mesto:

Vo veciach technických: Ing. arch. Michal Pulman

Email: [REDACTED]

Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Mgr. Lea Baričiaková

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 odosielaajúcej strane ako nedoručenú.

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo uvedené v odseku 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 povolenia 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 prechádzajúcej 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 *f O'*

V Bratislave, dňa

Hlavné mesto Slovenskej republiky

GROTTO, a.s.



predseda predstavenstva

Bratislava

PRÍLOHA C. 1 VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Odhadované/predpokladané bilančné parametre jednotlivu navrhnutých objektov (A, B, C.1, C.2, C3) uvedené v čístopise Urbanistickej štúdie lokality, Lesný Hon - Podunajská brána, čístopis rev.I. Variant - D 102, zo dňa 01/2024:

1. objekt „A“ je navrhnutý ako „polyfunkčná budova“ s predpokladanou hrubou podlahovou plochou v rozsahu cca 3 756,8 m²
2. objekt „B“ je navrhnutý ako „bytový dom“ s odhadovaným počtom bytov v počte 37 ks
3. objekt „C.1“ je navrhnutý ako „bytový dom“ s odhadovaným počtom bytov v počte 14 ks
4. objekt „C.2“ je navrhnutý ako „bytový dom“ s odhadovaným počtom bytov v počte 32 ks
5. objekt „C.3“ je navrhnutý ako „bytový dom“ s odhadovaným počtom bytov v počte 49 ks

PRÍLOHA C. 2 POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Celkové bilancie navrhovanej funkčnej plochy D 102:

-Celková plocha pozemku:	14 950	m2
-Zastavaná plocha:	4 164	m2
-Spevnená plocha:	3 111	m2
-Podlažná plocha:	13 435	m2
-Podzemné podlažie:	6 922,3	m2
-Plocha zelene na teréne:	5 378	m2
-Plocha zelene nad garážou:	1 792	m2
-Potrebný počet parkovacích. Státí:	222	ks
-Navrhovaný počet park. státí - ext.:	26	ks
-Navrhovaný počet park. státí - int.:	232	ks

+ bilančné údaje jednotlivých=navrhovaných budov- vid'. príloha č.1.

5 názvom: .. URBANISTICKÁ ŠTÚDIA LOKALITY LESNÝ HON - PODUNAJSKA BRÁNA. ČISTOPIS REV. 1.
VARIANT-D 102 zo dňa 01/2024

r w --- f
**URBANISTICKÁ STUDIA LOKALITY
LESNÝ HON - PODUNAJSKÁ BRÁNA**

ČISTOPIS REV.1

VARIANT-D102

TEXTOVÁ ČASŤ

01/2024

OBSAH

0.	
IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY	3
1.	
ZÁKLADNÉ ÚDAJE O RIEŠENOM ÚZEMÍ.....	4
2.	
HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ÚZEMIA	4
3.	
VZŤAH K ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCII A ÚZEMNOPLÁNOVACIM PODKLADOM.....	4
4.	
VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	4
5. CHARAKTERISTIKA VÝSTUPOV Z ANALÝZ ÚZEMIA, LIMITY VYUŽITELNOSTI ÚZEMIA (URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, ENVIRONMENTÁLNE LIMITY, DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ)..	4
6.	
POPIS A ZDÔVODNENIE NAVRHOVANEJ URBANISTICKEJ KONCEPCIE RIEŠENIA	5
7.	
NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV RESP. JEDNOTIEK PRE REGULÁCIU	5
8.	
POPIS NÁVRHU KONCEPCIE DOPRAVY, VRÁTANE BILANCIÍ STATICKEJ DOPRAVY	5
9.	
NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENÍ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI V ČLENENÍ PODLÁ JEJ JEDNOTLIVÝCH SYSTÉMOV (ZÁSOBOVANIE VODOU, ODKANALIZOVANIE, ZÁSOBOVANIE EL. ENERGIU, ZÁSOBOVANIE TEPLOM, ZÁSOBOVANIE PLYNOM, TELEKOMUNIKÁCIE).....	7
10.	
ZHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA ÚZEMIA	9
11.	
KRAJINNO-EKOLOGICKÉ HODNOTENIE, PRIEMET RÚSES DO NÁVRHU RIEŠENIA, NÁVRH OZELENENIA ÚZEMIA A ADAPTAČNÝCH OPATRENÍ NA ZMIERŇOVANIE NEGATÍVNYCH DOPADOV ZMENY KLÍMY	12
12.	
VYZNAČENIE VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V ÚZEMÍ.....	12

13.	
URBANISTICKÁ EKONÓMIA A SOCIOEKONÓMIA, TABULKOVÁ ČASŤ S BILANCIAMI VYUŽITIA ÚZEMIA.....	13
14.1	
DEMOGRAFIA.....	13
14.2	
ANALÝZA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	14
15.	
VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM.....	16
16.	
ETAPIZÁCIA NÁVRHOVANEJ VÝSTAVBY	16
17.	
ZOZNAM PODMIEŇUJÚCICH INVESTÍCIÍ PRE CELÚ LOKALITU.....	16
18.	
VYHODNOTENIE ZÁBEROV POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY	16
19.	
NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN HL. MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007, V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV 17	
20.	
PRÍLOHY	18

0. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY

NÁZOV STAVBY:

MIESTO STAVBY:

KATASTRÁLNE

ÚZEMIE:

OKRES:

KRAJ:

INVESTOR:

ÚČEL STAVBY:

STUPEŇ PROJEKTU:

GENERÁLNY PROJEKTANT:

SPRACOVATEĽSKÝ KOLEKTIV:

Zodpovedný projektant a hlavný Inžinier projektu:

Architektúra:

Zdravotechnika

Siinoprúd:

Vykurovanie/piyn:

DKP:

Enviro:

Dopravné riešenie:

Urbanistická štúdia lokality Lesný hon - Podunajská brána MČ Bratislava -

Podunajské Biskupice

k.ú. Podunajské Biskupice (847755), obec Bratislava-Podunajské

Biskupice

Bratislava II

Bratislavský

GROTTO, a.s., Dunajská 25. Bratislava, PSČ 811 08. SR
bytový a poiufunkčný komplex

Urbanistická štúdia na zmenu územného plánu

MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o. architektonická kancelária Balkánska

179/A 851 10 Bratislava

Ing. arch. Michal Tačovský Ing. arch. Adrian Mórocz Ing. Michaela Vikukelová
Ing. arch. Peter Špiesz Ing. arch. Lukáš Velický Ing. Šimon Štefanka ing. Ján
Kresánek

Ing. Marek Lenický/ Ing. arch. Peter Špiesz PhDr. Mária Kocianová Ing.
Galovičová Martina RNDr. Vladimír Žúbor Ing. Roman Mydlár

PREHLAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV:

1. Čistopis Zadania Urbanistickej štúdie lokality „Lesný hon - Podunajská
brána“
Z.Konzultácie s investorom
S.Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených v prerokovaní návrhu

Zadania Urbanistickej štúdie lokality „Lesný hon - Podunajská brána“

4. Technická a dopravná infraštruktúra územia Lesný Hon, Komunikácia a inžinierske siete vetva C1_2.etapa (05/2019 Májek)

5. Územnoplánovacia dokumentácia:

ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov ÚPN

regiónu - Bratislavský samosprávny kraj, rok 2013.

e.Územnoplánovacie podklady a iné dokumenty viažuce sa k predmetnej lokalite v rámci riešenia širších vzťahov:

7. Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)

S.Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy (2015)

9. Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta hlavného mesta SR Bratislavy (2009)

10. Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy(2009)

11. Aktualizácia územného generelu zásobovania piynom mesta Bratislavy (2001)

12. Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou hlavného mesta SR Bratislavy

(2001) IO.Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy (1997)

14. Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (1999)

15. Územný generel zelene mesta Bratislavy (1999)

1 S.Územný generel zelene hlavného mesta Bratislavy, v súčasnosti sa nachádza v štádiu rozpracovanosti návrhu riešenia - analytickej
časti (Pamarch, 2022)

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

18.Strategická hluková mapa Bratislavskej aglomerácie (2013)

IO.Bratislava 2030 - Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. mesta SR Bratislavy na roky 2022-2030, (MIB, 2022)

20. Koncepcia rozvoja hl. m. SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky (2007), aktualizácia rok

2019 21 .Metodika dopravne - kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (máj 2014)

22.Strategický dokument Koncepcia rozvoja MHD v Bratislave na roky 2013 - 2025 (aktualizácia 2016).

23. Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014).

24. Manuál verejných priestorov - Princípy a štandardy zelene v meste, Starostlivosti o zeleň. Vegetačné steny. Vegetačné
strechy. Vegetačné ostrovčeky (MIB, 10/2022).

25. Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07.09.2018 o starostlivosti o
verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

26. Územný generel školsWa, 2014

27. Územný generel sociálnej starostlivosti, 2014

28. Územný generel zdravotnicNa, 2014

29. Územný generel športu a rekreácie, 2009

30. Technické podmienky - Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry TP085

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE:

Ing. arch. Karol ĎURENEC

vedený v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a
zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Ministerstva dopravy SR, pod č. 338.

1. ZAKLADNE ÚDAJE O RIEŠENOM ÚZEMÍ

Riešené územie sa nachádza v južnej časti územia MČ Bratislava - Podunajské Biskupice, východne od areálu rafinérie Slovnaft, pri železničnej trati. Ide o časť územia s názvom Lesný hon. Jedná sa prakticky o nezastavané územie, s výnimkou umyvárne áut. Podľa Územného plánu je územie zaregulované funkčnou plochou „zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - D 502“, ktorá neumožňuje výstavbu bytových a rodinných domov. Do časti riešeného územia zasahuje ochranné pásmo dvorov živočíšnej výroby, OR letiska M. R. Štefánika a 3m nezastaviteľný pás okolo telesa vlečky nachádzajúci sa na pozemkoch investora. Pozemky sú prevažne rovinaté, nezalesnené a z časti oplotené. Vlečka Slovnaftu hraničiaca s pozemkom je na násype cca. 5 m vysokom na ktorom je množstvo existujúcej zelene.

2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ÚZEMIA

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie zóny bude na podklade zhodnotenia územných, technických a majetkových vzťahov, sociálnych predpokladov a vyhodnotia limitov využitia územia:

- Overiť zmenu územným plánom určeného funkčného využitia „zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných kód funkcie 502 - rozvojové územie“, na funkčné využitie „Málopodiažná zástavba obytného územia - kód funkcie 102 - rozvojové územie“ s kódom funkcie „D“ podľa územného plánu.

- Stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia, na podklade overenia a zhodnotenia územného potenciálu a rešpektovania jestvujúcich limitov. Územie pozostáva z nasledovných pozemkov, parcelné čísla registra C: 5859/7, 5859/8, 5859/9,5859/414,5859/417, 5859/710,

- Stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia, vybavenia územia technickou infraštruktúrou, životného prostredia, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability.

- Stanoviť zásady vecnej a časovej koordinácie výstavby v území, vyjadriť prípadnú etapizáciu výstavby.

- Riešiť problematiku dopravného i pešieho napojenia územia.

- Overiť investičný zámer obstarávateľa - vlastníka pozemkov ktoré tvoria riešené územie, ktorý má záujem na efektívnejšom využití územného potenciálu stanoveného v platnom ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, vzhľadom k „Výzve na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave“.

3. VZŤAH K ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCII A ÚZEMNOPLÁNOVACÍM PODKLADOM

Návrh urbanistickej štúdie je vypracovaný v súlade s Čítosipisom zadania Lesný hon - Podunajská brána, ktoré zapracovalo stanoviská a pripomienky Návrhu zadania urbanistickej štúdie lokality "Lesný hon - Podunajská brána" v MČ Bratislava. Urbanistická štúdia ako územnoplánovací podklad nie je z právneho hľadiska použiteľná ako podklad pre povoľovanie stavieb, a súčasne pre jej spracovanie nie sú určené legislatívne požiadavky na jej vecné a formálne spracovanie. Tie podľa Stavebného zákona určí Zadanie štúdie.

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Vlastné riešené územie je ohraničené zo západu úlicou Svomosti - cestou E575 vedúcej do Rovinky, zo severozápadu Družobnou ulicou, ohybom ulice Akad. mal. Jozefa Nagya a jej plánovaným predĺžením (plánovaná obslužná komunikácia s funkčnou triedou C1 + C s MHD) rovnobežne so železničnou traťou, zo severovýchodu Hydinárskou ulicou, z juhovýchodu železničnou traťou. Zo severozápadu územie hraničí s občianskou vybavenosťou supermarketu LIDL.

cca 131,2 m , existujúci terén

ilika r.sľuly S742/17 « cci 17,1 m (eMeso železničnej dráhy Slovnaft Lf.)

Limit OR Letiska

Ďalším limitom je Ochranné pásmo Letiska M.R. Štefánika Bratislava, ktoré reguluje max. výšku stavby na 172 m.n.m. BpV (výška terénu cca. 131,2 m.n.m BpV)

Limit OR dvorov živočíšnej výroby

Ochranné pásmo 500 m zasahuje asi do 1/3 pozemku, avšak podľa odborného stanoviska RÚVZ z 19.5.2014 k veci „Zmenšenie pásma hygienickej ochrany okolo areálu Poľnohospodárskeho družstva (PD) v Podunajských Biskupiciach - odborné stanovisko“ môžeme zmenšiť pásmo hygienickej ochrany okolo areálu Poľnohospodárskeho družstva (PD) v Podunajských Biskupiciach z 500 m na 300 m od súčasnosti využívaných objektov na chov hospodárskych zvierat. Toto stanovisko je súčasť dokumentácie

5859/711, 5859/712, 5859/713, 5859/715, 5859/716, 5859/717,5859/718, 5859/719, 5859/720,5859/721, 5859/722, a 5859/723, k.ú. Podunajské Biskupice.

Celková výmera riešeného územia je cca. *1,5 ha*.

Presné vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené vo výkrese Návrh Širších vzťahov ako „riešený pozemok“ Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené: zo severozápadu ulicami Jegenešská, Šamorínska, zo severovýchodu Vinohradníckou ulicou , z juhovýchodu železničnou traťou a z juhozápadu Parenicovou ulicou. Hranice riešeného územia širších vzťahov sú vyznačené vo výkrese Návrh Širších vzťahov ako „územie širších vzťahov“

5. CHARAKTERISTIKA VÝSTUPOV Z ANALÝZ ÚZEMIA, LIMITY VYUŽITELNOSTI ÚZEMIA (URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, ENVIRONMENTÁLNE LIMITY, DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ)

Navrhované územie v maximálnej miere využíva parcely vo vlastníctve developera na stavebné účely v možnom rozsahu, s prihliadnutím na prírodný charakter lokality a limity stanovené územným plánom.

Limit vlečky Slovnaft

Južnou stranou územia prechádza aktuálne nepoužívaná vlečka Slovnaft, ktorá leží na násype 5m vysokom porastenom stromami.

Limitom vyplývajúcim z polohy vlečky je manipulačné pásmo ktoré zasahuje 3m do vnútra pozemku investora neumožňujúce umiestňovať žiadne stavby do obvodu dráhy t.j. do vzdialenosti 3 m od telesa dráhy. Stanovisko Slovnaft k navrhovanej zmene územného plánu v lokalite k.ú. Podunajské Biskupice je súčasť prílohy



7 — l cca 136 3 m

l v*ilť _b*07eň koľajiska

3341
obvutiU
jii
tí

Limit OP HOPV

Všetky predmetné pozemky sii dotknuté otciranným pásmom tydraulickej otcirány podzemnýcti vřd (HOPV). V tomto ochrannom pásme nesmř byť realizované odbery podzemnej vody s výdatnosťou presahujúcou 1 l/s

Prirodné a kultijrne limity

v rámci územia sa nenachádzajú žiadne chránené zóny, územia, či iokaiity vrátane prírodných resp. kultúrnych pamiatok.

Orná pôda

Oblasť sa nachádza v extraviláne mesta na ornej pôde. V súvislosti s novou urbanizáciou územia dôjde k záberu poťnohospodárskej pôdy, je potrebné rešpektovať zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poťnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

6. POPIS A ZDŔVODNENIE NAVRHOVANEJ URBANISTICKEJ KONCEPCIE RIEŠENIA

Návrh je determinovaných úzkym pozemkom tiahnucim od Ulice Svornosti severovýchodne k Hydinárskej ulici. Na južnej strane sme objekty museii odsadiť min. 3 m od terénneho násypu nepoužívanej železničnej vlečky. Hmotu sme rozdelili na 5 budov. Objekt A bude polyfunkčnú budova s veľkým podielom občianskej vybavenosti s aktívnym parterom pozdľ uiiice Svornosti. Budovy B, C.1, C.2 a 0.3 budú bytové domy. Hmota bytových domov reaguje na pozdľný tvar pozemku a zároveň hmotovo uzaNára cieľ iokaiitu Lesný hon. Západný objekt A ukončuje rad a natáča sa pozdľne na Ulicu Svornosti. Je vyšší ako bytové domy pretože reaguje na požiadavku čítopisu zadania „V súiade so zmenou funkcie novř zástavbu preveriť vo výškovej hladine 16 metrov pozdľ hiiavnej komunikácie“. Objekt A obsadzujeme od ulice Svornosti, aby sme vytvorii ochrannř-izolačný vegetačný pás o šírke min. 10 m pozostávajúci z kombinácie stromov a krov ako ochrannř a izolačnú zeleň pred hlukom a prašnosťou z cesty 1/63. Tvar budov reaguje na hlukové pomery v území a vytvára bariéru voči hluku z Ulice Svornosti a prípadným hlukom zo železničnej vlečky, ktorá je teraz nepoužívaná. Hluk, ktorý zachytávajúci budova sa šíri ďalej len v obmedzenom množstve, čo pomôže aj susedným parcelám rodinných domov, ak by sa hlukové pomery v území zmenili. Návrh rešpektuje existujúcu líniovř zeleň pozdľ železničnej vlečky a ponecháva ju bez zmeny. Zo severnej časti zohľadňuje adaptačné opatrenia návrhom uiiičného stromoradia, oddelujúceho novř zástavbu od cestnej komunikácie, ktoré súiia aj ako vodozádržné opatrenie pre vsakovanie vody. Vo vnřtrobioku medzi objektami A a B vytvárame parčík s výmerov 1121 m² kde umiestňujeme ihriská pre deti, miádež a dospelích. Zároveň bude súižiť aj na prípadné potreby Objektu A, kde bude umiestnená primárne občianska vybavenosť. Objekty A, B, A, 0.1 majú spoločnú garáž a objekty 0.2 a 0.3 majú tiež spoločnú garáž na 1 .PP. Obe garáže sú prístupné rampou z novonavrhovanej komunikácie.

7. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV RESP. JEDNOTIEK PRE REGULÁCIU

Dôvodom na zmenu funkčného využitia z 502 na 102 je primárne zmena funkčného využitia na funkciu bývania. Vo funkcii Zmiešané územie obchodu, výrobných a nevřrobných siužieb nie je prípustné umiestňovať rodinné domy a bytové domy. Dnešný stav územia sa výrazne zmenii oproti spracovaniu územného plánu. V súčasnosti sa cieľá oblasť zastavuje funkciou bývania a nešený pozemok je jedna z máia nezastavaných parceli v území. Preto si myslíme, že zmena funkcie je len logickou aktualizáciou dnešnej situácie v priestore. Pričom do objektu A budeme umiestňovať hlavne občiansku vybavenosť, ktorá dnes v území chýba. Navrhovaný reguliativ 102 pripúšťa v území umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží, pričom podiei funkcie musí tvorii minimálne 70% z celkových plřch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahřia podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% = zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Riešený pozemok sa nachádza v najjužnejšej časti územia investora. Južnejšie je už len bariéra násypu nepoužívanej vlečky Slovnaftu. ězemie je oddelené od samostatnej stojacimi rodinnými domami radovou zástavbou rodinných domov, občianskou vybavenosťou a komunikáciou FT C2 + C MHD. **Aktuálny reguliativ ěizemia: D 502 - Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevřrobných siužieb**

Křd regul.	IPP max.	Křd funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevřrobných siužieb	zástavba areáloveho charakterem, komplexy	0,40	0,15

Navrhovaný regulatřv územia: D102 - Málopodiažná zástavba obytného územia

Celková plocha pozemkov (m2) _____
14949,83

INDEXY ŬP	Plochy m2	Index
IZP (index zastavanej plochy)	4484,95	0,30
IPP (Index podlažnej plochy)	13454,84	0,90
KZ (koefficient zelene)	3737,46	0,25

NÁVRH - INDEXY ŬP	Plochy m2	Index
IZP (Index zastavanej plochy)	4163,93	0,28
IPP (index podlažnej plochy)	13435,48	0,90
KZ (koefficient zelene)	5953,08	0,40

Plochy zelene	celková	započítaná
Na rastlom teréne x 1,0	5378,00	5378,00
Nad konštrnkciami (min hrřbka 0,5m) x 0,3	1792,10	537,63
SPOU		5915,63

8. POPIS NÁVRHU KONCEPCIE DOPRAVY, VRÁTANE BILANCIÍ STATICKEJ DOPRAVY

Cez predmetné územie prechádza plánovaná komunikácia FT C1 + C s MHD podľa piatného územného plánu. Uvedená výhľadová stavba je zaradená do zoznamu stavieb vo verejnem záujme ako stavba č. D4B - obvodová komunikácia MČ Podunajské Biskupice - Lesný hon . Jej pôvodná trasa podľa ŬPN je vo výkresoch Priemetu navrhovanej koncepcie do ŬPN. V rámci efektívnejšieho využitia riešeného územia navrhujeme posunutie komunikácie FT C1 + C s MHD severnejšie na rozhranie funkčných piřch 1110, X 401 voči riešenej funkčnej ploche. Pôjde o mierny posun, ktorý nebude mať vřplyv na zhoršenie obsluhu územia, ani na posun navrhovanej zastávky MHD (Ligurččkovej). Navrhovaná komunikáciu v oboch smeroch umožňuje prejazd MHD, jej šírka je B m. Z komunikácie navrhujeme dva vstupy rampou do dvoch oddelených podzemných garáží. Pozdľ plánovanej komunikácie C1 + C s MHD navrhujeme 2x1,75m cyklotrasu spolu s riešením prevedenia cyklotrasy cez križovatky a odstavnými plochami pre bicykle.

Konzultácie ohľadom dopravného riešenie prebehii v oktřbri 2023 s pánom Ing. Roman Mydlár. Preverovali sme rozhľadové pomery v daných križovatkách, a odsunuii sme vjazdy do podzemných garáží min. 30 m od križovatiek. Zároveň plocha vřjazdov na pozemok stavby bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník. Dopravný inžinier neodporuča v danom území pre tak rozsiahlu zástavbu pozostávajúcu z 232 automobilov v podzemnej garáži len jeden vjazd do garáže. Stávajúce riešenie s dvoma vjazdami je podľa jeho názoru optimálne.

Spracované DKP pre územie konštatuje: „Napojenie variantu D aj variantu E časti zóny Lesný hon tak, ako bolo predložené je kapacitne vyhovujúce v celom hodnotenom období po rok 2040“. Dopravno-kapacitné posúdenie spracovala v júli 2023 PhDr. Mária Kocianová a je súčasťou samostatnej dokumentácie.

Výpočet nárokov statickej dopravy - D 102

V zmysle STN 73 6110/Z2-Projektovanie miestnych komunikácií

Tabuľka č.1 uvádza hodnoty základných ukazovateľov pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk v zmysle STN 73 6110/Z2 tab. 20. Táto tabuľka je doplnená o stĺpec "Vstup, údaje", ktoré sú použité vo výpočte pre návrh potrebného počtu parkovacích stojísk a o stĺpce vypočítaných hodnôt.

Tabuľka č.1 - Základné ukazovatele pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk a vstupné údaje

Druh objektu	Účelová jednotka	Vstup. údaje	Stojisko pripadá na úč. jednotku	Z počtu stojísk					
				krátkodobé		dlhodobé			
				(%)	hodnota	(%)	hodnota		
Odstavné stojiská Oo									
- rodinné domy	byť/dom	161	2 /dom		100	0			
• radová zástavba rodinných domov			2 /dom		100	0			
- rekreačné domy / chaty			1 /byt		100	0			
POZNÁMKA 1. - Rodinné domy, rekreačné domy a chaty s viacerými bytmi ako 1 bytom sa navrhujú podľa bytových domov.									
- viacpodlažné bytové domy:									
(každá bytová jednotka podľa plochy)									
- dočasné bývanie (napr. apartmány)			1 /apart	-	100	0			
■ byty do 60 m2 (max. 2-izbové byty)			1 /byt	-	100	161			
- byty do 90 m2 (max. 3-izbové byty)			1,5 /byt	-	100	30			
- byty nad 90 m2			2 /byt	-	100	6			
Základný počet Odstavných stojísk Oo v zmysle STN 73 6110/Z2 bod 16.3.9				197					
Parkovacie stojiská									
Služby (obchody, obchodné centrá)	počet	5	4	-	100	1,25			
- zamestnanaj									
- návštevníci do 1 hod									
do 2 hod									
od 2 hod do 4 hod									
alebo čistá (úžitková) predajná plocha									
veľké obchodné centrá nad 5 000 m^			20	100	Q				
Parky, cintoríny, krematória									
				3		1,25			
Základný počet parkovacích stojísk Po v zmysle STN 73 6110/Z2 bod 16.3.9				4,25					
historické jadro		0,05							
CMO (vnútorný okruh)		0,3							
Širšie centrum mesta		0,8							
Lokálne centrá		0,6							
Osobitne definované zóny		0,7							
Ostatné územia v meste		1	x						

súčiniteľ vplyvu dĺžby prepravnej práce kd:

lAD: ostatná doprava	kd	výber
35:65	0,6	
40:60	1	x
45:55	1,2	
55:45	1,3	
60:40	1,4	

koefficient mestskej polohy kmp;

Výpočet celkového počtu stojísk v riešenom území v zmysle STN 73 6110/Z2 bod 16.3.10

$$N = 1,1 \cdot 0 + 1,1 \cdot Po \cdot kmp \cdot kd$$
$$N = 221,4$$

z toho:

- Odstavné stojiská	216,7
- Parkovacie stojiská	4,7
-krátkodobé	3,3
-dlhodobé	1,4

Potrebný počet parkovacích státí:	222
Navrhovaný počet parkovacích státí:	258

Bilancia +/- 36

Stojiská pre invalidov 4% Z celkového počtu stojísk 9

232 stojísk v podzemnej garáži a 26 na teréne

Pozn.: Vyhradené parkovacie miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu sú už započítané v celkovom navrhovanom počte parkovacích miest státí.

9. NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI V ČLENENÍ PODĽA JEJ JEDNOTLIVÝCH SYSTÉMOV (ZÁSOBOVANIE VODOU, ODKANALIZOVANIE, ZÁSOBOVANIE EL. ENERGIU, ZÁSOBOVANIE TEPLOM, ZÁSOBOVANIE PLYNOM, TELEKOMUNIKÁCIE)

9.1 Zásobovanie vodou

Pre zásobovanie jednotlivých budov pitnou vodou je v riešenom území navrhnuté dobudovanie a zokruhovanie verejnej siete vodovodu s priemerom DN 150 vedenej v rámci komunikácie. Navrhované riešenie rešpektuje ochranné pásma jestvujúcich, ako aj navrhovaných verejných vodohospodárskych sietí v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách so zohľadnením požiadaviek BVS a.s. vyplývajúcich so štandardov vodovodnej siete. Ochranné pásmo pre vodovody do priemeru DN 500 je ochranné pásmo 1,8 m.

VvDOČet Dotrebn vodv podľa Vvhiaškv MŽP SR č. 684/2006 :

Priemerná denná potreba vody Qp je vypočítaná na zakiade bilancii urbanistickej ekonomie pre jednotlivé sektory a funkčne bloky podľa predpokladaného počtu zamestnancov, obyvateľov a návštevníkov.

Maximálna denná potreba vody je vypočítaná pre jednotlivé sektory a funkčne bloky:

$$Q_m = Q_p \cdot k_d$$

kde Qp je priemerná denná potreba vody a kd =1,3

Maximálna hodinová potreba vody je vypočítaná pre jednotlivé sektory a funkčne bloky:

$$Q_h = Q_m \cdot k_h \text{ kde}$$

$$k_h = 2,1$$

Potreba vody					
	Priemerná denná potreba vody Qp v l/deň	Maximálna denná potreba vody Qm v l/deň	Maximálna hodinová potreba vody Qh v l/h	Maximálna hodinová potreba vody Qh v l/s	Priemerná ročná spotreba Qrok v m ³ /rok
Objekt A	40 000	48 000	4 550	1,26	14 600
Objekt B	10 730	13 949	1 220,5	0,34	3 916,5
Objekt C1	4 060	5 278	461,8	0,13	1481,9
Objekt C2	9 280	12 064	1 055,6	0,29	3 387,2
Objekt C3	14 210	18 473	1 616,4	0,45	5186,7
SPOLU	78 280	101 764	8 904,4	2,47	28 572

9.2 Odkanalizovanie

Odkanalizovanie riešeného územia je navrhnuté delenou kanalizáciou splaškových a dažďových vôd. Splaškové odpadové vody budú odvádzané cez jestvujúcu verejnú kanalizáciu ktorá bude rozšírená o nové vetvy kanalizácie. Zrážkové vody zo striech objektov a povrchového odtoku budú odvádzané dažďovou kanalizáciou mimo systému verejnej kanalizácie do systému retenčných nádrží, vsakov, dažďových záhrad.

Dažďová kanalizácia

Učelom vybudovania objektu dažďovej kanalizácie je odvedenie zrážkových vôd z povrchového odtoku z novovzniknutých spevnených piôch, komunikácii a navrhovanej strechy. Zrážkové vody budú odvádzané do vsaku. Sú navrhnuté tri vsaky. Veľkosť zrážkového odtoku bude stanovená na základe predpokladu ustáleného stavu dažďového odtoku na návrhový dažďový prietok.

Súčasť návrhu sú zelené strechy na budovách, otvorené vodné plochy (dažďové záhrady), priepustné spevnené plochy pre peších, retenčné nádrže a vsaky. ich presný nápočet bude súčasťou ďalších stupňov projektových dokumentácií.

Dažďová záhrada

Pri návrhu a realizácii dažďovej záhrady je potrebné dodržať zásady pre voľbu filtračných materiálov tak, aby boli zaistené požadované hydraulické charakteristiky. Taktiež návrh zloženia vegetačného porastu je treba zosúladiť s jeho možnosťami podporovať infiltráciu schopnosť zariadenia, s predpokladaným znečistením, prevádzkovými potrebami, životnosťou rastlín v súvislosti so zmenami stupňa nasýtenia filtračného prostredia a ich vhodnosťou na príslušné geomorfologické a klimatické charakteristiky predmetnej lokality.

Pri návrhu je nutné dodržať tieto priestorové zásady:

- 2 m od obytných budov, ktoré sú vodotesne izolované,

- 3 m od lokálnych vegetačných miest (stromy, kroviny atď.),
- 2 m od hranice pozemku, verejnej komunikácie a pod.,
- 1,5 m od plynovodov a vodovodov,
- 0,8 m od elektrického vedenia,
- 0,5 m od telekomunikačného vedenia.

Odvádzanie vôd z povrchového odtoku bude realizované s ohľadom na ochranu životného prostredia, ochranu okolitých pozemkov, objektov, komunikácii a okolitej zelene tak, aby infiltráciu nedochádzalo k negatívnemu vplyvu na ne, ani na jednotlivé navrhované objekty, v súlade s ustanoveniami zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.

Pri detailnom riešení odvádzania dažďovej vody sa bude vychádzať z „Návrhových intenzít dažďa pre Bratislavu“, ktorá sa zvýšila. SHMTJ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Podunajské Biskupice, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívaiovú zrážku p=0,05, tn/ajúcu 15 min., s intenzitou 1=244 i.s-1 .ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii k=1 (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívaiovú zrážku.

Potrebný objem zrážkovej vody zo striech bude akumulovaný a využívaný na polievanie sadovníckych úprav.

Splašková kanalizácia

Odvedenie splaškových vôd z riešeného územia bude pomocou jestvujúcej verejnej Stoky S-1 dimenzie DN300 ktorá bude rozšírená o nové vetvy tej istej dimenzie. Odvod splaškových vôd bude riešený gravitačne popri prípade prečerpávaním. Navrhované riešenie bude rešpektovať ochranné pásma jestvujúcich verejných sietí v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách kde pásmo ochrany je vymedzené od vonkajšieho pôdorysného okraja kanalizačného potrubia na obidve strany pri verejnej kanalizácii do priemeru DN 500 1,8 m.

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd podľa STN 75 6101 po sektoroch a funkčných blokoch:

Priemerný denný prietok splaškových vôd pre riešene územie Q24 v litroch za sekundu sa vypočíta z priemernej spotreby vody na deň Qp pre jednotlivé časti v riešenom území. Najväčší prietok splaškových vôd Qh max v litroch za sekundu l/s pre jednotlivé časti sa vypočíta ako: Qh max = kh max x Q24 kde kh max je 3,0

Prietok splaškových vôd				
	Priemerná denná potreba vody Qp v l/deň	Priemerný denný prietok splaškových vôd Q24 v l/s	Maximálny prietok splaškových vôd Qh max v l/s	Minimálny prietok splaškových vôd Qh min v l/s
Objekt A	40 000	0,46	1,39	0,28
Objekt B	10 730	0,12	0,37	0,07
Objekt C1	4 060	0,05	0,14	0,03
Objekt C2	9 280	0,11	0,32	0,06
Objekt C3	14 210	0,16	0,49	0,1
SPOLU	78 280	0,91	2,72	0,54

9.3 Zásobovanie plynom

Územie bude zásobované plynom z rozšírenie a prepojenia existujúcej siete plynovodu na ulici Ametystova a Hydinárska. Potrubie bude mať DN 90 a bude vedené v koridore novonavrhnutej ulice.

Plyn v objektoch v celom riešenom území môže byť využívaný na vykurovanie, prípravu TUV a varenie. Spôsob využitia plynu a návrh prípojovacích plynovodov pre jednotlivé funkčné bloky bude podrobnejšie riešený v ďalšom stupni projektovej dokumentácie jednotlivých zámerov v území v súlade s podmienkami vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa siete.

Ochrana a bezpečnostná pásma:

- VTL plynovod DN500 - ochranné pásmo 8,0 m bezpečnostné pásmo 50,0 m
- VTL plynovod DN200 - ochranné pásmo 8,0 m bezpečnostné pásmo 20,0 m
- RS plynu - ochranné pásmo 8,0 m bezpečnostné pásmo 50,0 m
- STL plynovod DN300 - ochranné pásmo 1,0 m bezpečnostné pásmo 2,0 m
- STL plynovod DN200 - ochranné pásmo 1,0 m bezpečnostné pásmo 2,0 m
- STL plynovody D160-63 - ochranné pásmo 1,0 m bezpečnostné pásmo 2,0 m

V zmysle vyhlášky MPSVR SR 508/2009 Z.z., v znení neskorších predpisov, bude projektované technické zariadenie zaradené podľa prílohy č. 1, časť IV takto:

- nové plynovody D 90-160, ktoré budú zásobovať plynom celé riešene územie, ako plynové zariadenie skupiny B, písmeno c

Prepočet celkovej potreby zemného plynu					
Objekt	Podlažná plocha	Počet bytov	Zásobovanie plynom		
			Zásobovanie plynom OV (m ³ /h)	Zásobovanie plynom bývanie (m ³ /b)	Zásobovanie plynom spolu (m ³ /h)
Objekt A	3756,8	0	23,48		23,48
Objekt B	2879,7	37		26,18	26,18
Objekt 01	988,3	14		8,99	8,99
Objekt 02	2266,3	32		20,60	20,60
Objekt 03	3544	49		32,22	32,22
SPOLU	13435,5	132	23,48	87,98	111,47

Predpokladaná hodinová spotreba zemného plynu pre celé naše riešené územie 111,47 mVh, čo predstavuje odhadovanú ročnú spotrebu zemného plynu v území na 167196,80 mVrok.

Plynovody a odberne plynové zariadenia budú v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vyprojektované a vybudované v súlade s nasledovnými normami a vyhláškami:

- vyhláška MPSVR SR č.508/2009 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- STN EN 1594 - Plynovody na maximálny prevádzkový tlak nad 16 barov,
- STN EN 10208-2 - Ocelové rúry na potrubia na horľavé tekutiny,
- STN EN 12 007-1 - Plynovody a prípojky s ocele,
- STN EN 12 007-2 - Plynovody a prípojky z PE,
- STN 73 6005 - Priestorová úprava vedení technického vybavenia,
- STN EN 12 732 - Systémy zásobovania plynom. Zváranie oceľových potrubí,
- STN EN 12 327 - Systémy zásobovania plynom, tlakové skúšky, uvedenie do prevádzky a odstavenie z prevádzky a požiadavky na prevádzku,
- TPP 702 01 - Plynovody a prípojky z polyetylénu.

9.4 Zásobovanie elektrickou energiou

Energetická bilancia

Objekty JK "	Pi=920,8kW	ǒ3=0,54	Ps=505,0kW
Objekty „B“:	Pi=674,8kW	ǒ3=0,57	Ps=386,9kW
Objekty „01“	Pi=288,6kW	6=0,62	Ps=178,4kW
Objekty „02“	Pi=592,8kW	6=0,57	Ps=341,2kW
Objekty „03“	Pi=871,6kW	6=0,56	Ps=485,8kW
Areál SPOLU:	Pi=3348,6kW		Ps=1897,3kW * (6=0,56) = 1062,5kW

Predpokladaná ročná spotreba energie je Ar = 2 325 MWh/rok

Spôsob zásobovania elektrickou energiou

Riešený areál bude napojený z novo navrhovanej kioskovej distribučnej trafostanice, ktorá bude situovaná na riešenom území. Trafostanica bude samostatne stojaca kiosková s vnútorným ovládaním (typ podľa dohody s prevádzkovateľom DS). Osadená bude dvoma olejovými transformátormi 22/0,42kV. V trafostanici bude osadený VN rozvádzač v radení KKT a tiež NN rozvádzač osadený poistkovými odpínačmi 400A. Predpokladaný výkon trafostanice bude 2x630kVA.

Napojenie novej trafostanice na distribučný rozvod VN bude riešený novou káblovou VN prípojkou cieľoplastovými káblami zasiuckovaním cez VN spojky na existujúcu VN linku č.381. VN prípojka bude ukončená v privodných poliach VN rozvádzača trafostanice.

Na riešenom území sa z NN rozvádzača trafostanice prevedie distribučný NN rozvod tvorený káblovými vedeniami typu NAYY-J 4x240, ktoré budú siuckované cez skrine SR. Zc skriň SR budú káblovými prípojkami napojené jednotlivé zásobované objekty. Pri kladení káblov VN aj NN budú dodržané požiadavky STN 34 1050 a STN 73 6005.

Meranie spotreby bytových domov uvažujeme v skupinových elektromerových rozvádzačoch v samostatných miestnostiach na prízemí objektov resp. v exteriéri na verejne prístupnom mieste.

Meranie spotreby ostatných objektov bude v jednotlivých elektromerových rozvádzačoch umiestnených pri objektoch v piierových skrinách RE na verejne prístupnom mieste resp. podľa dohody s prevádzkovateľom DS.

9.5 Civilná ochrana

Projekt civilnej ochrany bude spracovaný v rozsahu požiadaviek a ustanovení vďaším stupni PD: - §§ 2, 3, 4, 6, 16 a19 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,

- §§ 4, 5, 6 a 9 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- § 2 ods. c) a § 7 ods. 4) vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov,
- vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

9.6 Vplyv realizácie na Životné prostredie

V území sa nebudú vyskytovať priestory, v ktorých vznikajú škodliviny ohrozujúce zdravie alebo životné prostredie.

Vplyv realizácie stavieb na životné prostredie a nakladanie s odpadmi treba v princípe posudzovať v dvoch rovinách, t.j. prvý počas výstavby a druhý počas prevádzky.

Nakladanie s odpadmi

Problematika odpadov bude riešená v súlade s platnou iegislatívou a so stratégiou riadenia odpadového hospodárstva SR, ktorých princípom je:

- > prevencia vzniku odpadov;
- > zhodnocovanie odpadov (materiálové a energetické);
- > správne zneškodňovanie odpadov.

Nakladanie s odpadmi bude rešpektovať i podmienky obsiahnuté v zákone č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a VZN č. 12/2001 o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom na území HI, mesta SR Bratislava,

Ochrana životného prostredia

Predmetná úprava územného plánu resp. práce súvisiace s výstavbou v území, nebudú mať negatívny dopad na životné prostredie.

Počas stavebnej činnosti bude vybraný dodávateľ stavby rešpektovať i podmienky obsiahnuté:

- > vo Vyhláške MŽP SR č.283/2001 Z.z. a Vyhlášky č.284/2001 Z.z;
- > vZákoneč.79/2015Z. z. o odpadoch;
- > v Zákone č. 126/2006 Z.z o verejnom zdravotníctve

> 364/2004 Zb, o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb, v Zákone o priestupkoch č.

- zneni neskorších predpisov (vodný zákon),
- > v Zákone č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Spôsob obmedzenia alebo vylúčenia nežiaducich vŕstov Z hľadiska

ochrany ovzdušia:

- > pri činnostiach, pri ktorých môžu vznikáť prašné emisie (napr. zemné práce a odvoz sutí), v zariadeniach, v ktorých sa vyrábajú, upravujú, dopravujú, vykladajú, nakladajú alebo skladujú prašné látky je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie prašných emisií.
- > prašné materiály skladovať, na stavenisku, v uzatvárateľných skladoch a silách

Z hľadiska ochrany pred hlukom:

- > na stavenisku používať iba stroje a zariadenia vhodné k danej činnosti / technologickému postupu prác / a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu a kontrolu

Z hľadiska ochrany vôd :

- > dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č.364/2004 Z.z o vodách a o zmene zákona č.372/1990 Zb, v znení neskorších predpisov, vyhlášky, spolu súvisiace právne predpisy a príslušné technické normy,

10. ZHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA ÚZEMIA

Stav životného prostredia dotknutého územia ovplyvňuje súčasná koncentrácia zdrojov znečisťovania, resp. devastácie na celom jeho území. Znečistenie postihuje všetky prírodné zložky krajiny, ako aj človeka a ním vytvorené kultúrne krajinné prvky a systémy. Súčasný stav je dokumentovaný mierou kontaminácie prírodných zložiek životného prostredia. Sledovanie dopadu kontaminácie na zdravie obyvateľov sa uskutočňuje v rámci lekárskeho a hygienického výskumu, ktorý je nekomplexný a časovo ohraničený, V zmysle environmentálnej regionalizácie (rok 2016) ako výstupu procesu priestorového členenia krajiny, na základe stanovených kritérií a vybraných súborov environmentálnych charakteristík, podľa kvality stavu a tendencie zmien dotknutého životného prostredia, bol dotknutému územiu a jeho okoliu pridelený 4, až 5, stupeň kvality z 5 stupňovej hodnotiacej škály, čo znamená silne až extrémne narušenú kvalitu životného prostredia. Súčasne sa územie nachádza v Bratislavskej zaťaženej oblasti.

Environmentálne záťaž

Priamo v dotknutom území nie je evidovaná žiadna environmentálna záťaž. V tesnej blízkosti dotknutého územia sú lokalizované nasledovné environmentálne záťaž:

- > environmentálna záťaž evidovaná v registri envirozáťaž B2 (001) Bratislava - Podunajské Biskupice - južne od PD (Register A) SK/EZ/B2/117,
- > environmentálna záťaž evidovaná v registri envirozáťaž B2 (018) / Bratislava - Vrakuňa - Dolné Hony - pole (Register AaC)SK/EZ/B2/134,
- > environmentálna záťaž evidovaná v registri envirozáťaž B2 (001) / Bratislava - Podunajské Biskupice - ČS PHM ui. Svornosti (Register C) SK/EZ/B2/1162,
- > environmentálna záťaž evidovaná v registri envirozáťaž B2 (013) / Bratislava - Ružinov - Slovnaft - širší priestor závodu (Register B a C) SK/EZ/B2/129,
- > environmentálna záťaž evidovaná v registri envirozáťaž B2 (002) / Bratislava - Podunajské Biskupice - skládka na Lieskovej ceste (Register C) SK/EZ/B2/1163,

Kvalita ovzdušia

Z hľadiska celkovej kvality ovzdušia predmetné územie patrí k stredne znečistením oblastiam Slovenska, Tento stav je spôsobený predovšetkým

koncentráciou stredných zdrojov znečistenia na relatívne malom priestore a intenzívna automobilová doprava. Celkový obsah emisií znečisťujúcich ovzdušie znižuje poloha mestskej časti vzhľadom k najväčším zdrojom znečistenia. V priestore Bratislavy prevláda severozápadné veterné prúdenie. Na ventiláciu ovzdušia mestskej časti priaznivo pôsobí tiež častý výskyt vetrov a vysoká rýchlosť, ktorá na území Bratislavy v celoročnom priemere dosahuje hodnotu viac ako 5 m.s⁻¹.

Vzhľadom na prevládajúce severozápadné prúdenie je mesto výhodne situované k najväčším zdrojom znečistenia, z ktorých značná časť je umiestnená medzi južným a severovýchodným okrajom Bratislavy. Hlavný podiel na znečisťovaní ovzdušia má chemický priemysel, energetika a automobilová doprava. Významným druhotným zdrojom znečistenia ovzdušia v meste je sekundárna prašnosť ktorej úroveň závisí od meteorologických činiteľov, zemných a poľnohospodárskych prác a charakteru povrchu. Znečisťujúci účinok ovzdušia čiastočne znižuje priaznivé spojenie geomorfologických pomerov a prevládajúceho severozápadného prúdenia vetrov.

Nasledujúca tabuľka uvádza znečistenia ovzdušia podľa limitných hodnôt na ochranu ľudského zdravia a smogového varovného systému pre PMio za rok 2022 na meracích staniciach v Bratislave. Ako vidno z tabuľky, ani na jednej stanici nedošlo k prekročeniu limitných hodnôt stanovených platnou legislatívou.

Tab.:Vyhodnotenie znečistenia ovzdušia podľa limitných hodnôt na ochranu zdravia ľudí a smogového varovného systému pre PMw v

	Znečisťujúca látka	Ochrana zdravia								IP 2)	VP2)	
		SO ₂		N ₀₂		PM ₁₀		PM _{2,5}	CO	Benzén	PH ₁₀	PM ₁₀
		1h	24 h	h	1 rok	24 h	1 rok	1 rok	8 h ¹⁾	1 rok	12h	12h
						— E					F ¹⁾ H ¹⁾	S ¹⁾ S ¹⁾
		tt	al	tt	is	tt	is	is	is	E	II	II
	Llmibiá hodnota [pgm ⁻³]	350	125	200	40	50	40	20	10000	5	100	150
	Maximálny počet prekročení	24	3	18		35						
BRATISLAVA	Bratislava, Kamenné nám.					3	19				0	0
	Bratislava, Trnavské myto			0	31	9	24	15	780	0,54	0	0
	Bratislava, Jeséniova	0	0	0	9	0	15	11			Q	0
	Bratislava, Mamalejova	0	0	0	16	1	18	11			8	0
	Bratislava, Púchovská	0	0	0	13	1	19	13	694	0,35	0	0
Bratislavský kraj	Malacky, Mierové nám. ²⁾	0	0	0	21	0	22	14	1 334	0,71	0	0
	Pezinok, Obrancov mieru				0	9	3	16	13		0	0
	Rohožník, Senická 3)	0	0	Q	11	1	21	14	1426	0,76	0	0
	Rovinka	1	0	0	12	0	19		667	0,86	0	0
	Senec, Boldocká			0	20	8	20	14	836		g	0

>90 % platných meraní maximálna osemhodinová koncentrácia

IP, VP - (n)anie prekročenia (v hodinách) informačného prahu (IP) a výstražného prahu (VP) pre PMio monitorovacia stanica Malacky ukončila meranie 29. 4. 2022 a v júni 2022ju nahradila AMS v Rohožníku, na celoročné hodnotenie prekročenia limitných hodnôt nie je dostatok platných meraní S výnimkou monitorovacích staníc Rohožník, Senická a Malacky, Mierové nám. bol v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 244/2016 Z. z. o kvalite ovzdušia v znení neskorších predpisov na ostatných monitorovacích staniciach vyžadovaný podiel platných hodnôt dodržaný v aglomerácii Bratislava aj v zóne Bratislavský kraj.

Emisie z jetnotlivých zdrojov znečistenia sa sledujú ako emisie z veľkých zdrojov (stacionárne zdroje so súhrnným tepelným výkonom 50 MW alebo vyšším a ostatné osobitne závažné technologické celky), zo stredných zdrojov (stacionárne zdroje so súhrnným tepelným výkonom 0,2 MW alebo vyšším až do 50 MW a ostatné závažné technologické celky) a z malých zdrojov (stacionárne - lokálne zdroje so súhrnným tepelným výkonom do 0,2 M). Produkcia emisií z malých zdrojov sa na úrovni okresov nesleduje. Stredné a malé zdroje znečistenia sa viažu na menšie priemyselné prevádzky, ako aj na lokálne zdroje vykurovania. Produkcia emisií týchto zdrojov je všeobecne v Bratislave podstatne nižšia ako z veľkých zdrojov, vzhľadom na osobitosti predmetného územia, tu vplyv veľkých zdrojov už prakticky absentuje.

Prípadná zástavba bude rešpektovať zákon 146/2023 Z.z o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Nasledujúca tabuľka uvádza poradie najväčších znečisťovateľov v rámci Bratislavského kraja podľa množstva emisií za rok 2018:
Tab: Tuhé znečisťujúce látky, oxidy síry, oxidy dusika a oxid uhľnatý vypustené zo ZZO najvýznamnejších prevádzkovateľov na území kraja za rok 2020

	Prevádzkovateľ	ZZO v okrese	Emisie [t]	Podiel na celkových	
				kraja [%]	SR [%]
O I % P _{SO} 'Sál'	1. SLOVNAFT, a. s.	Bratislava II	81,17	41,46	3,02
	2. VOLKSWAGEN SLOVAKIA, a. s.	BraUslava IV	17,86	9,12	0,66
	3. CRH (Slovensko), a. s.	Malacky	14,12	7,21	0,53
	4. PPG Energy, a. s.	Bratislava III	7,37	3,76	0,27
	5. ALAS SLOVAKIA, s. r. o.	Malacky	6,12	3,13	0,23
	6. IKEA Industry Slovakia, s. r. o.	Malacky	5,04	2,58	0,19
	7. TERMMING, a. s.	Bratislava II	4,46	2,28	0,17
	8. Obec Rohožník	Malacky	3,69	1,88	0,14
	9. Veolia Energia Slovensko, a. s.	Bratislava V	3,60	1,84	0,13
	10. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky SPOLU	Pezinok	2,88	1,47	0,11
CM O bo x _C •Z ⁶ *g H ⁶ ° O	1. SLOVNAFT, a. s.	Bratislava II	2 274,03	89,49	19,08
	2. Duslo, a. s.	Bratislava III	141,91	5,58	1,19
	3. CRH (Slovensko), a. s.	Malacky	91,04	3,58	0,76
	4. Pezinské tehelne - Paneláreň, a. s.	Pezinok	17,22	0,68	0,14
	5. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky	Pezinok	4,66	0,18	0,04
	6. Odvoz a likvidácia odpadu, a. s.	Bratislava II	3,04	0,12	0,03
	7. BIONERGY, a. s.	Bratislava V	1,53	0,06	0,01
	8. AGROMAČAJ, a. s.	Senec	1,49	0,06	0,01
	9. BIONERGY, a. s.	Bratislava M	1,12	0,04	0,01
	10. PPG Energy, a. s. SPOLU	Bratislava ill	0,88 2 536,95	0,03 99,84	0,01 21,28
CM is SS "O<0 H ^ O<0	1. SLOVNAFT, a. s.	Bratislava II	2 133,75	48,29	9,42
	2. GRH (Slovensko), a. s.	Malacky	1 314,96	29,76	5,80
	3. PPG Energy, a. s.	Bratislava III	146,36	3,31	0,65
	4. Odvoz a likvidácia odpadu, a. s.	Bratislava II	86,95	1,97	0,38
	6. IKEA Industry Slovakia, s. r. o.	Malacky	83,59	1,89	0,37
	6. Veolia Energia Slovensko, a. s.	Bratislava V	73,82	1,67	0,33
	7. VOLKSWAGEN SLOVAKIA, a. s.	Bratislava IV	58,80	1,33	0,26
	8. Bratislavská teplárenská, a. s.	Bratislava III	50,28	1,14	0,22
	9. MEDICAL GLASS, a. s.	Bratislava IV	49,30	1,12	0,22
	10. Bratislavská teplárenská, a. s. SPOLU	Bratislava IV	39,91 4 037,73	0,90 91,39	0,18 17,82
i o 3 g O	1. CRH (Slovensko), a. s.	Malacky	1 818,91	61,15	1,78
	2. SLOVNAFT, a. s.	Bratislava II	452,64	15,22	0,44
	3. IKEA Industry Slovakia, s. r. o.	Malacky	156,93	5,28	0,15
	4. PPG Energy, a. s.	Bratisiava III	132,19	4,44	0,13
	5. TERMMING, a. s.	Malacky	81,27	2,73	0,08
	3. Pezinské tehelne - Paneláreň, a. s.	Pezinok	49,17	1,65	0,05
	7. Veolia Energia Slovensko, a. s.	Bratislava V	27,64	0,93	0,03
	8. Obec Rohožník	Malacky	26,25	0,88	0,03
	9. VOLKSWAGEN SLOVAKIA, a. s.	Bratislava IV	18,26	0,61	0,02
	10. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky SPOLU	Pezinok	17,62 2 780,89	0,59 93,50	0,02 2,72

Zdroj: Slovenský hydrometeorologický ústav, Správa o emisiách 2022

Okrem produkcie tuhých znečisťujúcich látok priemyselnými zdrojmi a zdrojmi vykurovania je v hodnotenom území významná aj sekundárna prašnosť, ktorej úroveň je podmienená hlavne meteorologickými činiteľmi (najmä sucho a veternosť). Pre hodnotenú mestskú časť je významné aj znečistenie viazané na automobilovú dopravu, ktorá významnou mierou zaťažuje prostredie produkciou oxidu uhľohatého, oxidmi dusika a uhľovodíkmi.

Emisie	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
TZL	116,594	94,466	108,245	120,509	107,192	95,969	82,298	80,845
SO2	3,429	3,660	3,944	4,238	2,216	2,352	2,367	2,056
NOx	2 402,633	2 308,338	1 998,311	2 234,758	2 293,153	2 276,549	1 862,299	1 672,166
CO	427,611	484,598	438,979	488,654	522,359	506,299	579,139	477,356
TOO	154,903	155,003	152,611	146,205	138,554	147,554	145,793	141,925

Zdroj: NEIS, www.air.sk

Kvalita povrchových vôd

Na znečistení toku Dunaja sa podieľajú priemyselné a komunálne odpadové vody z bodových zdrojov znečistenia, z plošných zdrojov najmä poľnohospodárska činnosť, ale potenciálnym zdrojom je taktiež lodná doprava. Dunaj je ovplyvňovaný aj znečistením, ktorým sú zaťažené jeho prítoky, v hornom úseku prítok Morava a v dolnom úseku prítoky Váh, Hron a Ipeľ. V oblasti Bratislavy sú to predovšetkým komunálne odpadové vody z ČOV Petržalka v Bratislave, z priemyselných zdrojov odpadové vody zo Slovnaftu a Istrochemu Bratislava. Celkovo možno Dunaj na základe jednotlivých tried čistoty podľa základných ukazovateľov zaradiť do II. triedy čistoty.

Kvalita vody v Malom Dunaji závisí priamo úmeme od kvality vody v Dunaji a od množstva vypúšťaných odpadových vôd z bodových zdrojov znečistenia. K najväčším zdrojom znečistenia vôd v Malom Dunaji patrí Slovnaft, a.s., ktorý vypúšťaním chladiacich odpadových vôd zvyšuje koncentrácie nepolárne extrahovateľných látok (NEL) a fenolov. Znečistenie vôd Malého Dunaja je podobné ako Dunaja s tým rozdielom, že do Malého Dunaja je odvedená kanalizácia z bratislavskej aglomerácie (priemyselné a odpadové vody). Keďže Malý Dunaj nemá riadiaci potenciál ako Dunaj, je zaradený do IV. triedy čistoty.

Priamo na dotknutej lokalite sa nevyskytuje žiadny povrchový tok.

Kvalita podzemných vôd

Znečistenie podzemných vôd je podmienené najmä charakterom využitia územia - husté osídlenie a súvisiace komunálne zariadenia (COV, kanalizácia), priemyselné a poľnohospodárske areály, dopravné koridory a uzly. Monitoring podzemných vôd na území Bratislavy vykonáva SHMlj. V okrese Bratislava II sa nachádzajú viaceré pozorovacie objekty. Celkovo možno konštatovať, že v kvalite podzemných vôd prevládajú pozitívne trendy. K zhoršeniu a ďalšiemu ohrozovaniu dochádza len lokálne v miestach veľkých akumulácií historického znečistenia.

Vodohospodársky chránené územia

Dotknuté územie spadá do Chránenej vodohospodárskej oblasti (CHVO) prirodzenej akumulácie vôd Žitný ostrov, ktorá bola vyhlásená Nariadením vlády SSR č. 46/1978 Zb. o chránenej vodohospodárskej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom ostrove (zmenené nariadením vlády SSR č. 51/1981 Zb. v znení zákona č. 184/2002 Z.z.). Ide o najvýznamnejšiu CHVO na Slovensku so zásobami podzemných vôd nadregionálneho významu.

Kontaminácia horninového prostredia a pôdy

Problematika znečistenia a poškodenia homínového prostredia v sledovanom území úzko súvisí so znečistením a poškodením pôdneho krytu, príčiny a následky sú spoločné.

Zmeny vlastností pôd v negatívnom i v pozitívnom zmysle, ako aj znečistenie pôd zapríčinené rôznymi aktivitami človeka, prebiehajú už veľmi dlho, ale najintenzívnejšie od začiatku rozvoja priemyslu, intenzívneho spaľovania fosilných palív a od začiatku moderného poľnohospodárstva používajúceho agrochemikálie a mechanizáciu obrábania pôd.

Pôdy hodnoteného územia majú slabú náchylnosť na vodnú a veternú eróziu. Podľa mapy kontaminácie pôd (Atlas krajiny SR, 2002) sú pôdy riešeného územia nekontaminované, kde geogénne podmienený obsah niektorých rizikových prvkov (Ba, Cr, Mo, Ni, V) dosahuje limitné hodnoty A.

Radónové riziko

Stupeň radónového rizika a jeho vníkanie do objektov je závislé od objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a od štruktúry-mechanických vlastností základových pôd, pričom rýchlejšie uniká z horninového podlažia v suchšom a teplejšom počasí. Počas rozpadu 222Rn je 3,82 dňa, pričom vznikajú hlavne izotopy Po a Bi, ktoré sú kovového charakteru a absorbovaním sa na prašné častice môžu byť človekom vdychované a môžu mať aj karcinogénne účinky. Hodnotenú územie patrí podľa mapy radónového rizika SR (Čížek,P., Smolárová,H., Gluch,A. in AUas krajiny SR 2002) medzi územia s nízkym radónovým rizikom,

Ochrana prírody

Dotknutá lokalita nepodlieha zvláštnemu režimu ochrany prírody. Na voľné plochy areálu sa vzťahuje základný 1. stupeň ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Dotknuté územie nie je zasiahnuté či už maiopiošnými alebo veľkoplošnými prvkami ochrany prírody a krajiny ani ich ochrannými pásmami. Poľnohospodársky využívané plochy v širšom záujmovom území nie sú v zmysle NV SR č.174/2007 Z.z. klasifikované ako zraniteľná oblasť. Súvislosti s navrhovanou zástavbou nedochádza k výrubu drevín. Zachováваме ochrannú drevinovú vegetáciu na násype pozdĺž železničnej dráhy

Veľkoplošné chránené územia

Dotknuté posudzované územie nezasahuje do žiadneho veľkoplošného chráneného územia. Najbližším veľkoplošným chráneným územím je CHKO Dunajské luhy. Hranica CHKO sa nachádza cca 4,7 km západne od dotknutého územia.

Maloplošné chránené územia

Dotknuté posudzované územie nezasahuje do žiadneho maloplošného chráneného územia. Najbližšími maiopiošnými chránenými územiami v okolí dotknutého územia sú:

- Prírodná rezervácia Gajc - na ploche 0,84 ha. Na území sa vyskytuje drieňová dubina (*Cometo - Quercetum*) a v menšej miere spoločenstvo dunajskej hlozižiny (*Crataegus danubiale*). V bylinnom podraсте sa vyskytujú vzácne, ohrozené a kriticky ohrozené druhy rastlín napr. z čeľade vstavačovitých. Hodnotu územia zvyšuje výskyt vzácných a chránených druhov živočíchov (bezstavovce i stavovce), ktoré sa svojím spôsobom života viažu na spoločenstvá lužných lesov.
- Prírodná rezervácia Ostrov Kopáč - medzi Dunajom a Biskupickým ramenom v Podunajskej rovine sčasti zachovaný mákký výbovo-topoľový lužný les s prechodom do jaseňovo-brestových porastov, lesostepných až stepných spoločenstiev s chránenou faunou. Rozloha rezervácie je 82,62 ha, v k.ú. Podunajské Biskupice. Súčasná podoba územia vznikla erozívnou a akumuláčnou činnosťou Dunaja. Na území vidieť prechody spoločenstiev v závislosti od hĺbky pôdy, množstva pôdnej vlhky a výšky hladiny spodnej vody.
- Prírodná rezervácia Topoľové hony - územie o rozlohe 60 ha s výskytom subxerofilných až xerofilných dúbav, ako aj prechody lesostepi dunajskej hlozižiny do brestových dúbav. Celé územie je floristicky veľmi bohaté. Fauna je zastúpená väčším počtom vzácných, chránených a ohrozených druhov.
- Prírodná pamiatka Pánsky diel - územie o rozlohe 15,6 ha. Predmetom ochrany je vzácna flóra a fauna Podunajskej roviny. Na území sa vyskytuje u nás už veľmi zriedkavé spoločenstvo dunajskej hlozižiny (*Crataegus danubiale*). Zistený bol výskyt vzácných, ohrozených a kriticky ohrozených druhov rastlín (najmä vstavačovitých). Biologickú hodnotu územia dopĺňa výskyt chránených a ohrozených druhov živočíchov, ktoré sa svojím spôsobom života viažu na spoločenstvá lužných lesov a dunajských stepí. Okrem chránených druhov hmyzu tu žije aj 136 druhov suchozemských stavovcov, z ktorých je chránených 97.
- Chránený areál Bajdei - lokalita na výmere 8,68 ha. Porast reprezentuje pôvodný zmiešaný tvrdý lužný les dunajskej oblasti Ulmeto-Fraxinetum s charakteristickým bylinným podrastom. Poskytuje jedinečnú možnosť sledovania dynamiky jednotlivých biocenóz a prehĺbenia poznania o mechanizmoch ekologickej rovnováhy.
- Chránený areál Poľovnícky les - lokalita na výmere 7,5 ha. Porasty tvoria stanovištný komplex variantu spoločenstiev vľhšieho a suchšieho tvrdého lužného lesa (*Ulmeto-Fraxinetum populeum a Ulmeto-Fraxinetum carpineum*) kombinovaného so suchomilnými spoločenstvami drieňových dúbav (*Cometo-Quercetum*). Táto kombinácia je v oblastiach lužných lesov výnimočná.

Nature 2000

Dotknuté posudzované územie nie je lokalizované v chránenom vtáčom území. Najbližším chráneným vtáčím územím je SKCHVU007 Dunajské luhy. Hranica predmetného vtáčieho územia prechádza vo vzdialenosti asi 4,7 km západne od dotknutého územia. Navrhovaná činnosť by nemala nijakým spôsobom blízke chránené územie ohrozovať.

Územie CHVÚ Dunajské luhy reprezentuje hlavný tok rieky Dunaj a jej ľavý breh s lužnými lesmi. Dostatok prirodzených vodných biotopov (riek, močiarov), ale aj umelých vodných nádrží poskytuje dobré predpoklady pre hniezdenie volavky striebristej (*Egretta garzetta*), bučiachika močiameho (*Ixobrychus minutus*), rybára riečneho (*Sterna hirundo*), kačice chrapľavej (*Anas querquedula*), kalužiaka červenonohého (*Tringa totanus*). Prítomnosť lesných biotopov, zvlášť vysokokmenných porastov, s výskytom hniezdisk orliaka morského (*Haliaeetus atbicilla*) a haje tmavej (*Milvus migrans*) ešte viac znásobuje hodnotu chráneného vtáčieho územia.

V širšom okolí od posudzovanej činnosti sa nachádza aj lokalita, ktorá bola zaradená medzi územia európskeho významu (SKUEV) a patrí aj do Súvislej európskej sústavy chránených území: SKUEV0259 Biskupické luhy. Hranica iokaality v blízkosti dotknutého územia prakticky

kopíruje hranicu Vtáčieho územia a nachádza sa vo vzdialenosti cca 5 km západne od dotknutého územia.

Medzinárodné významné mokrade

Lokalita Dunajské luhy zároveň patrí medzi lokality zaradené do zoznamu Ramsarských lokalít na základe medzinárodného Dohovoru o mokradiach. Ide o hlavný tok rieky Dunaj a jej ľavý breh v pohraničnej polohe pozdĺž hranie s Maďarskom (80 km úsek medzi Bratislavou a Zlatnou na Ostrove), s dobre vyvinutým systémom ramien, mŕtvych ramien, piesčitých a štrkových brehov. Územie je tvorené lužnými lesmi, močiarmi a mokřinami, ktoré poskytujú biotop pre mnohé vzácne a ohrozené druhy rastlín a živočíchov. Prevažná časť územia leží v CHKO Dunajské luhy s prísnejšou ochranou niektorých lokalít. Mokrade evidované v blízkosti alebo širšom okolí predmetného územia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov mestskej časti	Názov mokrade	Plocha (m²)	*Kategória
Podunajské Biskupice	Topoľové hony - štrkovisko	15 000	L
	Rameno na ostrove Kopáč	10 000	L
	Štrkovisko pri Bajdeľi	2 000	L
	Topoľové hony ■ bahniko	2 000	L
	Starý les - rameno	20 000	R
SPOLU		49 000	

* L - lokálne významné mokrade, R - regionálne významné mokrade

Hluková záťaž

Hluková záťaž je spracovaná v samostatnej dokumentácii „Akustická štúdia pre overenie realizovateľnosti pre účely zmeny územného plánu“ ktorú spracovali 2.11.2023 ing. Jaroslav Hruškovič - Valeron Enviro Consulting.

Výsledky z Akustickej štúdie sme zhrnuli v tejto časti:

Výsledky modelácie hlukových pomerov predikujú v riešenom území prekročenie prípustných hodnôt hluku. Avšak podobná hluková situácia pri obytnom území nie je v Bratislave ojedinelá a je riešiteľná dostupnými opatreniami, ktoré umožnia, aby sa riešené územie mohlo zmeniť na územie s charakterom obytnej máiopodiažnej zástavby. Dôležitý bude správny návrh obvodového pláštá, okien, systémov na prevetranie obytných priestorov bez nutnosti otvárania okien alebo prípadne vytvorenie protihlukových stien. Rovnako môže výrazne pomôcť aj prípadné správne natočenie, forma a tvar objektov (predovšetkým objektu „A“) vo vzťahu k zdrojom hluku, aby bránili jeho šíreniu do riešeného územia. Odporúčame aby najviac hlukovo exponovaný objekt A nebol určený na bývanie, alebo aby jeho obytné miestnosti neboli orientované na Ulicu Svomosti.

11. KRAJINNO-EKOLOGICKE HODNOTENIE, PRIEMET RUSES DO NÁVRHU RIEŠENIA, NÁVRH OZELENENIA ÚZEMIA A ADAPTAČNÝCH OPATRENÍ NA ZMIERŇOVANIE NEGATÍVNYCH DOPADOV ZMENY KLÍMY

Územný systém ekologickej stability (ÚSES) predstavuje takú celopriestorovú štruktúru navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine. Základnými štrukturálnymi elementmi ÚSES sú biocentrá, biokoridory, interakčné prvky a genofondovo významné lokality. Biocentrá - predstavujú ekosystémy, alebo skupiny ekosystémov, ktoré vytvárajú trvalé podmienky na rozmnožovanie, úkryt a výživu živých organizmov a na zachovanie a prirodzený vývoj ich spoločenstiev. Biokoridory - predstavujú priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktoré spájajú biocentrá a umožňujú migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev, na ktoré priestorovo nadväzujú interakčné prvky.

Hodnotená lokalita nezasahuje do siete prvkov a interakčných línií štruktúry ekologickej stability, pričom ÚSES je tvorený predovšetkým systémom biocentier a biokoridorov. Pri návrhu RÚSES hl. m. SR Bratislavy ako aj ÚP Bratislavy boli v širšom okolí dotknutého územia ako biocentrá a biokoridory navrhnuté:

Biocentrá

- **Nadreaionálna biocentrum Bratislavské luhy** - Komplex zachovalých lužných lesov na oboch brehoch Dunaja pod Bratislavou, časť medzinárodne významnej mokrade "Dunajské luhy". Plocha tohto biocentrá bola trvalo zmenšená o cca 5 000 ha lesných porastov v dôsledku výstavby vodného diela Gabčíkovo. Súčasná plocha biocentrá a vysoký stupeň jeho narušenia neposkytuje podmienky na trvalé prežitie viacerých druhov, ktoré sa tu v minulosti vyskytovali (napr. jeleň, bobor, vydra, jazvec, orliak morský). RÚSES mesta Bratislavy navrhuje rozšírenie biocentrá v priestore Topoľové hony - Polovnický les - Starý les - Kalinkovo - Hamuliakovo - Šamorín a Čuňovo - Rusovce - Petržalka, a doplniť jadrá biocentrá o Starý les, Kopáč, Bajdel, Topoľové hony, Gajc, Panský diel. Ostrovné lúčky, Rusovské ostrovy, Čuňovský les.

Biokoridory

- Provincijálny biokoridor Dunaj: v oblasti Bratislavy je tento biokoridor dvakrát prerušený a to v priestore zdrže Hrušov a v priestore samotného intravilánu mesta.
- Nadregionálny biokoridor Topoľové hony - Rovinka - Malý Dunaj: spája územie nivy Dunaja s Malým Dunajom. Koridor si vyžaduje revitalizáciu územia výsadbou pôvodnej drevinnej vegetácie resp. prevodom ornej pôdy na TTP.
- Nadregionálny biokoridor Bratislavské Luhy - Neziderské jazero: medzinárodne významná migračná trasa najmä pre vodné vtáctvo, ktorá v trase biokoridoru používa otvorené plochy agrocenóz ako nocoviská, často v niekoľkotisícových krdľoch (husti, čajky, bahniaky atď.)
- Regionálny biokoridor Kopáč - Rovinka (návrh): biokoridor má slúžiť hlavne pre migráciu suchozemských stavovcov, pričom je nevyhnutné revitalizovať územie výsadbou pôvodnej drevinnej vegetácie resp. prevodom ornej pôdy na TTP.
- Regionálny biokoridor Malý Dunaj - Lieskovec (návrh): funkcia biokoridoru bude spojená s funkciou ochranného zeleného pásu okolo Slovnaftu. tšľevyhnutná je však revitalizácia územia výsadbou pôvodnej drevinnej vegetácie resp. prevodom ornej pôdy na TTP.

Genofondové lokality

- Genofondové plochy - flóry:
Biskupické rameno
Dunajská hložina a kostravová step pri Bajdli
- Genofondové plochy - fauny:
Biskupické rameno
Tvrdý luh medzi Gajcom a Biskupickým ramenom Dunajská hložina a kostravová step pri Bajdli Lužný les pri Topoľových honoch Hrušovská zdrž

Návrh ozelenenia ižemla a adaptačných opatrení na zmierňovanie negatívnych dopadov zmeny klímy

V území navrhujeme cca. 192 nových stromov. Plocha zelene na teréne tvorí 5378 m², plocha zelene nad garážou 1792 m². Vytvárame dve dažďové záhrady a tri vsaky. S ohľadom na zohľadňovanie adaptačných opatrení navrhujeme uličné stromoradia, oddeľujúce novú zástavbu od cestnej komunikácie, ktoré slúžia aj ako vodozadržné opatrenie pre vsakovanie vody.

Koncepcia sadovnických úprav

Plánované vegetačné úpravy vytvoria esteticky pôsobiaci a environmentálne dlhodobu udržateľný obytný priestor, čo pozitívne ovplyvní krajinný obraz lokality a prispieje k adaptácii stavby na zmeny klímy.

K zlepšeniu lokálnej mikroklimy bude prispievať parková zeleň a vodné prvky v podobe dažďových záhrad.

Plánovanou výsadbou novej vzrastlej zelene na rastiom teréne a realizáciou sadových úprav na strechách (intenzívne / extenzívne

strechy) sa celkovo zlepší - kultivuje a humanizuje stav zelene a vegetácie na území zámeru vzhľadom na súčasný stav. Rovnako tieto úpravy pozitívne ovplyvnia aj kvalitu životného prostredia v širšom území.

Sadové a parkové úpravy dodajú navrhovanému obytnému súboru vysokú kvalitu mestského prostredia.

Pozdĺž uice Svornosti vytvárame ochranný-izolačný vegetačný pás o šírke 10 m pozostávajúci z kombinácie stromov (výška v dospelosti min. 10 m) a krov ako ochrannú a izolačnú zeleň pred hlukom a prašnosťou z cesty 1/63.

Návrh rešpektuje existujúcu líniovú zeleň pozdĺž železničnej vlečky a ponecháva ju bez zmeny. Zo severnej časti zohľadňuje adaptačné opatrenia návrhom uličného stromoradia, oddeľujúceho novú zástavbu od cestnej komunikácie, ktoré slúžia aj ako vodozadržné opatrenie pre vsakovanie vody.

Medzi prázdne priestory medzi objektami B,C1,C2,C3 vytvárame ochrannú a izolačnú zeleň pred hlukom a prašnosťou z vlečky. Navrhovaná výsadba bude súčasťou tzv. zelenej infraštruktúry územia, ktorá bude riešená tak, aby poskytovala široký rozsah benefitov ekosystémových služieb a pôsobila ako adaptačné opatrenie na zmenu klímy. Návrh zloženia vegetačného porastu je treba zosúladiť s jeho možnosťami podporovať filtračnú schopnosť zariadenia.

Koncepcia sadových úprav vychádza:

- zo snahy zveľadiť v dotknutom území plochy zelene,
- z celkovej koncepcie výstavby domov, ktorej cieľom je zvýšiť atraktivitu a využiteľnosť priestoru pre obyvateľov dotknutého územia, s čo najmenšími vedľajšími negatívnymi účinkami na obyvateľstvo a životné prostredie,
- zo snahy zabezpečiť vhodnou výsadbou drevín dlhodobu priaznivú pôsobenie počas celého roka,
- z architektonického riešenia stavby. Nové plochy zelene budú dotvárať priestor okolia navrhovaného súboru a plniť environmentálne funkcie: hygienickú, mikroklimatickú, estetickú a ekologickú.

S ohľadom na podporu rastu zelene a zmierňovanie dopadov klimatickej zmeny bude potrebný objem zrážkovej vody zo striech akumulovaný a využívaný na polievanie sadovnických úprav.

12. VYZNAČENIE VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V ÚZEMÍ

Vid' výkres Majetko-právnych vzťahov
k.ú. Podunajské Biskupice (847755), obec Bratislava-Podunajské Biskupice

5859/7, 5859/8, 5859/9, 5859/414, 5859/417, 5859/710, 5859/711, 5859/712, 5859/713, 5859/715, 5859/716, 5859/717, 5859/718, 5859/719, 5859/720, 5859/721, 5859/722, a 5859/723,

GROTTO, a.s., Dunajská 25,
Bratislava, PSČ 81108, SR

13. URBANISTICKÁ EKONOMIA A SOCIOEKONOMIA, TABUĽKOVÁ ČASŤ S BILANCIAMI VYUŽITIA ÚZEMIA

Tabuľka bilancií D102	
Celková plocha pozemku (m2)	14950
Zastavaná plocha (m2)	4164
Spevnená plocha (m2)	3111
Podlažná plocha (m2)	13435
Podzemné podlažie (m2)	6922,3
Plocha zelene na teréne (m2)	5378
Plocha zelene nad garážov (m2)	1792
Potrebný počet parkovacích, státí	222
Návrhový počet park. státí - ext.	26
Návrhový počet park. státí - Int.	232

Názov objektu	Plocha občianskej vybavenosti	počet bytov	počet obyvateľov
A	3756,8	0	0
B	0	37	74
0.1	0	14	28
0.2	0	32	64
0.3	0	49	98
spolu	3756,8	132	264

14.1 DEMOGRAFIA

Demografický vývoj ukazuje na význam a polohu Bratislavy ako významného migračného priestoru v rámci Slovenska, s relatívne vysokou koncentráciou obyvateľstva, ktorá predstavuje 8,4% podiel z obyvateľstva SR. Obyvateľstvo od 18. storočia sa vyvíjalo rôznym prevažne progresívnym rastom.

Počet obyvateľov využívajúcich určité územie výrazne ovplyvňuje intenzitu využívania krajiny. Okres Bratislava II dosiahol v roku 2022 počet obyvateľov 125 627, hustotu zaľudnenia 1354,82 obyv./km². V okrese sa nenachádzajú iba obytné štvrte s infraštruktúrou, ale je tu lokalizovaná aj priemyselná výroba a čiastočne aj poľnohospodárska výroba.

Tab. - Počet obyvateľov jednotlivých mestských častí okresu Bratislava

Okres	Mestská časť	Počet obyvateľov k 31.12.2022
Bratislava 11	Podunaiské Biskupice	23 465
	Ružinov	81 741
	Vrakuňa	20 407

Zdroj: Štatistický úrad

Časť	Počet obyvateľov						
	1993	1997	2001	2011	2013	2017	2022
MČ Podunajské Biskupice	20 863	20 572	20 518	20844	21 289	22 029	23 465
Okres Bratislava II		112 987	111 792	108 035	110 158	114 092	125 001

Zdroj: Štatistický úrad

pohlavie - veková kategória	MČ Podunajské Biskupice	ZSJ Lesný hon
muž - predproduktívny vek (0-14 rokov)	1 807	120
muž - produktívny vek (15-64 rokov)	7 604	288
muž - poproduktívny vek (65 a viac rokov)	1 782	33
žena - predproduktívny vek (0-14 rokov)	1 720	115
žena - produktívny vek (15-64 rokov)	7 757	293
žena - poproduktívny vek (65 a viac rokov)	2 794	54
SPOLU	23 464	903

Zdroj: Štatistický úrad - sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Demografický vývoj na Slovensku je charakterizovaný postupným spomaľovaním reprodukcie obyvateľstva, najmä zásluhou znižovania pôrodnosti. Počet obyvateľov mestskej časti Podunajské Biskupice naopak minimálne od začiatku tisícročia narastá.

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo				
2001	2011	2013	2017	2022
65 193	57 829	57 568	60 475	62 886
Disponibilný počet uchádzačov o zamestnanie				
2001	2011	2013	2017	2022
2 470	3 236	3 501	2 052	2 097
Miera evidovanej nezamestnanosti (v %)				
2001	2011	2013	2017	2022
3,79	5,60	6,08	3,39	3,33

Zdroj údajov: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny

Hlavné mesto má dlhodobu jednu z najnižších mier nezamestnanosti na Slovensku a Bratislava II nie je výnimkou. Zároveň je vidieť trend postupného znižovania nezamestnanosti.

Tab: Bytový/domový fond MČ Bratislava - Podunajské Biskupice a ZSJ Lesný podľa SODB 2021

typ domu/obydlia	MČ Podunajské Biskupice	ZSJ Lesný hon
rodinný dom	2 260	354
bytový dom	435	9
polyfunkčná budova	42	1
prevádzková budova s bytmi	60	2
ostatné budovy na bývanie	217	6
neskolaudovaný rodinný dom	9	1
rekreačný objekt	4	0
núdzový objekt, neurčený na bývanie	2	0
fiktívny objekt	2	0
zariadenie pre seniorov	2	1
zariadenie núdzového bývania	1	0
ubytovňa (podnikové ubytovacie zariadenie bez bytu)	1	0
ubytovacie zariadenie hotelového typu (s bytom)	4	0
slobodáreň	2	0
nezistený	7	0
SPOLU	3 048	374

Zdroj: Statistický úrad - sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Podunajské Biskupice je mestská časť s prevahou rodinných domov. V sledovanej sídelnej jednotke Lesný hon (viď mapa 14.2 Analýza občianskej vybavenosti) je prevaha rodinnej zástavby ešte výraznejšia. Je to hlavne z dôvodu nedávnej výstavby suburbálnej štruktúry juhovýchodne od historického centra Podunajských Biskupíc.

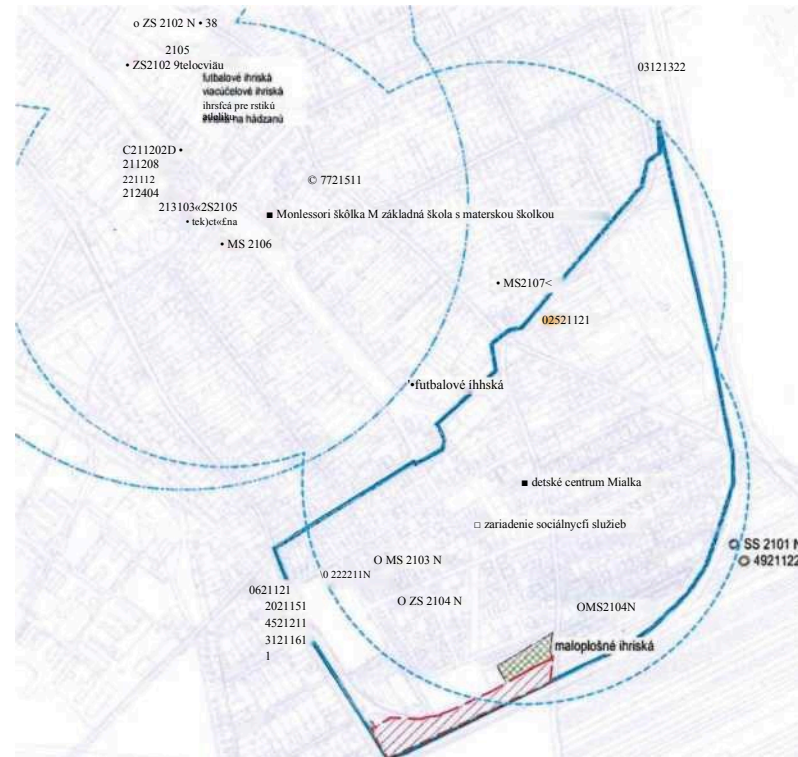
Tab: Odhadované veková štruktúra obyvateľov v riešenom projekte US Lesný hon podľa vekovej štruktúry v ZSJ Lesný hon

Typ BD	počet obyvateľov
Celkový počet obyvateľov v projekte (D 102)	264
predproduktívny vek (0-14 rokov)	69
produktívny vek (15-64 rokov)	170
poproduktívny vek (65 a viac rokov)	25

Zdroj: vlastné výpočty

Odhad vekových skupín budúcich obyvateľov územia bol vytvorený podľa atribútov základnej sídelnej jednotky Lesný hon. Sídelná jednotka je tvorená prevažne novou zástavbou rodinných domov s prevahou novo prísťahovaných obyvateľov. Preto predpokladáme, že veková štruktúra môže byť podobná.

14.2 ANALÝZA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI



LEGENDA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

hranica ZSJ (základnej sídelnej jednotky)
Lesný hon

riešený pozemok

ŠKOLSKÉ ZARIADENIA
podľa Územného generálneho zariadenia
Hlavného mesta SR Bratislavy 2014
0
stav zariadenia
MŠ, ZŠ, SŠ
() dostupnosť MŠ 400m
() dostupnosť ZŠ 500m
nové zariadenie od roku 2014 podľa
terénného prieskumu
1
škola Na MŠ, a, SŠ Q zámerné zariadenie
škola Na MŠ, SŠ

ZARIADENIA SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI
podľa Územného generálneho zariadenia
Hlavného mesta SR Bratislavy 2014
© stav
^ zariadenie určené na dostavbu
O nových zariadení
nové zariadenie od roku 2014 podľa
terénného prieskumu
stav Q
zámerné

ZARIADENIA ZDRAVOTNÍCTVA
podľa Územného generálneho zariadenia
Hlavného mesta SR Bratislavy 2014
Stav
C zariadenie určené na dostavbu
O
nové zariadenie od roku 2014 podľa
terénného prieskumu

ZARIADENIA ŠPORTU
podľa Územného generálneho zariadenia
Hlavného mesta SR Bratislavy 2009
0 stav
zariadenie určené na dostavbu
O
nové zariadenie od roku 2014 podľa
terénného prieskumu

ŠKOLSKÉ ZARIADENIA

POPIS. č.	typ zariadenia	názov zariadenia	plocha pozemku (m2)	zastavaná plocha (m2)	podlažná plocha (m2)	počet žiakov	počet tried	počet zamestnancov	počet učební
ZS 2105	základná škola	ZŠ s MŠ s vyučovacím jazykom maď.	3365	1368	3211	82	9	23	12
MS 2108	materská škola	MS Padlých hrdinov - súkromná	1008	85	160	19	3	4	3
MS 2107	materská škola	MS Siaromynská • štátna	4120	594	299	47	2	8	2
ZS 2102	základná škola	ZŠ Biskupická	26987	2437	5166	165	10	24	16
SS21C5	stredná škola	súkromná hotelová akadémia HaG	26987	2437	1360	114	8	9	13

Návrh lokalizácie zariadení školstva MŠ, ZŠ, SŠ podľa Územného generieiu školstva HL mesta. Bratislava 2014

POPIS. č.	typ zariadenia	Lokalita	plocha pozemku (m2)	zastavaná plocha (m2)	podlažná plocha (m2)	počet žiakov	počet tried	počet zamestnancov	počet učební
SS2101 N	stredná škola	Vinohradnícka - Pri ŽST. Trati	33000		7920	660	22		
ZS 2104 N	základná škola	Lesný hon	28000		5603	675	27		
MS 2103 N	materská škola	Lesný hon	4200		1440	120	6		
MS 2104 N	materská škola	Vinohradnícka - Hvdinárska	4200		1440	120	6		
ZS 2102 N	základná škola	Biskupická	9765		2316	279	11		

Analýza podľa územného generieiu školstva odhaľuje potrebu novej materskej a základnej školy v ZSJ Lesný hon. Od roku 2020 je v území súkromná škôlka Amália a severnejšie pribudla Montessori škôlka. Bod „základná škola s materskou školou“ je pravdepodobne len presťahovaná ZS 2105. Potreba materských škôlok je teda aspoň s časťou pokrytá súkromným sektorom. Nová základná škola, ktorá by mala vzniknúť v Lesnom hone zatiaľ nie je plánovaná .

ZARIADENIA SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI

kód zariadenia	názov zariadenia	Typ zariadenie	počet miest	Poskytovateľ	Forma
3121322	Resoty	Útulok	50	neverejný poskytovateľ	pobytová
2521121	GERIUM	Zariadenie pre seniorov	50	verejný poskytovateľ	pobytová

Návrh nových zariadení podľa Územného generieiu sociálnej starostlivosti HL mesta SR Bratislava 2014

kód zariadenia	typ zariadenia	počet miest/areál	pl. Pozemku v m2
2021151	Domov sociálnych služieb	65	3900
621121	Zariadenie pre seniorov	100	5000
4521211	Zariadenie dočasnej starostlivosti o deti	57	2850
3121161	Specializované zariadenie	34	1700
4921122	Zariadenie pre seniorov	100	5000

V roku 2016 v lokalite Lesný hon získal záväzné stanovisko HL mesta zámer zariadenie sociálnych služieb. Zámer má vydané záväzné stanovisko na „Bezbarerový apartmánový dom“ ako zariadenie sociálnych služieb pare. Č 5859/24 a 5859/40 v k.ij. Podunajské Biskupice, Bratislava (MAGS OUIČ 50778/16-327888). V objekte sa bude nachádzať 41 izieb pre poskytovanie sociálnych služieb obyvateľom.

Nové zariadenie sociálnych služieb sa plánujú vo vedľajších lokalitách za Ulicou Svornosti a za železničnou vlečkou v území kde je v súčasnosti pole.

ZDRAVOTNÍCKE ZARIADENIA

Popisné číslo - kód	Typ zariadenia	plocha pozemku	plocha zastavaná	plocha podlažná	počet lôžok	počet lekárov	počet pracovníkov
211208	Univerzitná nemocnica Bratislava - špecializovaná geriatrická nemocnica PB	51443	8177	19105	92	12,49	72,49
221112	Univerzitná nemocnica Bratislava ■ všeobecná nemocnica Ružinov - Klinika detskej pneumológie a ftezeológie	722	534		24	10	22
212404	FNSP Bratislava			48			
213103	Ubytovňa UN BA -všeobecná nemocnica Ružinov v budove Detskej pneumológie PB				60		

Popisné číslo - kód	Typ zariadenia	mestská časť	návrh	1 plocha , , , 1 pozemku 200*2/ 1 1LP	Plocha podlažná 90m2/1LP	Počet lôžok
211202D	špecializovaná nemocnica	PB	dostavba areálu	Krajinská]	26100	290

Popisné číslo - kód	Typ zariadenia	počet zariadení	počet obvodov	lokalita	plocha pozemku 180m2/1LP	plocha podlažná 150m2/1LP	počet LP
22221 1N	zdravotné stredisko	1	3	Lesný hon	2160	1680	12

Podľa územného generieiu zdravotníctva v oblasti Lesný hon chýba zdravotné stredisko z podlažnou plochou cca. 1680 m2. Plocha určená na jeho výstavbu (222211 N) je v súčasnosti už obsadená plánovanou výstavbou iného charakteru.

ZARIADENIE ŠPORTU

V lokalite Lesný hon by mal podľa územného plánu vzniknúť športová plocha 401 - šport, telovýchova a voľný čas. Funkčná plocha 401 bude hraničáť s nami riešenou zmenou plochy D502 na D102. Prípadná bytová výstavba nebude mať nijaký negatívny vplyv na plochu športu

Z genereiu športu a rekreácie z 2009 vyplývajú nasledovné požiadavky pre plochu 401:

Význam lokality; lokálny

Navrhovaná štruktúra zaradení: maloplošné ihriská

NÁROKY HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO RIEŠENIA ZÁSTAVBY NA OBČIANSKU VYBAVENOSŤ

Aktualizovaný variant D 102 predpokladá v území 264 nových obyvateľov.

V stanovisku Magistrátu HL mesta Bratislava z 8.9.2023 sme dostali požiadavku na potrebu novej občianskej vybavenosti na variant D, ktorý mal 394 obyvateľov:

MŠ -14 miest (10 miest v MŠ ak počítame z súčasného počtu 264 obyvateľov)

ZŠ - 33 miest (22 miest v ZŠ ak počítame z súčasného počtu 264 obyvateľov)

1 ambulancia - primárna zdravotná starostlivosť 839m2 - ihriská pre deti, mládež, dospelí

Podľa LtiPD HL mesta Bratislava v bode 3.2 *Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby* sa píše o Nárokoch na plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby

Nároky na plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby

		Podiel zelene v m ² /ha	Z toho park. zeleň v %	Koeficient ntpark. zelene	Hranica nástupu parku 15000 (počet b.j./ha)	hranica nástupu parčíka (2000 (počet b.j./ha)
Viacpodlažná zástavba	centrum	12,64	69	0,17		180b.j./1,2ha
	vnút. mesto	16,52	68	0,14	450 b.j./3,50 ha	180b.j./1,4h3
	vonkajšie mesto	19,44	57	0,13	450 b.j./5,3 ha	180 b.j./2,1 ha
malopodlažná zástavba	centrum	22,35	50	0,11		180 D1/1,82 ha
	vnút. mesto	29,22	38	0,10	450 b.j./5,30 ha	180b.j./2,12ha
	vonkajšie mesto	34,38	33	0,09	450 b.j./5,70ha	180b.j./2,28 ha

V území navrhujeme 132 bytových jednotiek. Územie sa nachádza v malopodlažnej zástavbe vonkajšieho mesta. Jeho výmera je 1,5 ha.

Podiel zelene 34,38 m²/jeden byt vychádza minimálne 4538,16 m² - V riešenom území máme 5915,63 m² Z toho parkovej zelene má byť minimálne 1497,59 m² V riešenom území máme 1694,948 m² parkovej zelene, súčasťou ktorej je aj 839m2 ihrisk pre deti, mládež a dospelých.. Teda navrhovaný počet obyvateľov nevytvára ďalšie nároky na parky mimo riešeného územia. Práve naopak rozširuje plochu parku vo funkčnej zóne 1110 aj na nami riešené územie 102.

VYHODNOTENIE POŽIADAVIEK Z ÚZEMNÝCH GENERELOV A NÁROKOV PLÁNOVANEJ ZASTAVBY

Územné generely boli spracúvané pred 9 rokmi. Do oblasti ktorá v tom čase bola nezastavaná navrhovali 2 materské školy, základnú školu a zdravotné stredisko. Avšak predpokladaná plánovaná zástavba mala byť omnoho hustejšia, kdeže podľa územného plánu sa tu mohla realizovať výstavba 4 podlažných bytových domov. Realizovaná zástavba rodinných domov v oblasti Lesný hon pravdepodobne zmierňuje tlak na výstavbu objektov občianskej vybavenosti vyplývajúcich z požiadavky územných generálov.

V riešenom území vyčleňujeme 3756,81 m2 podlažnej plochy v objekte A na občiansku vybavenosť. Keďže dnes nevieme povedať aká je reálna potreba v území, náplň objektu A konkrétnom občianskou vybavenosťou bude predmetom ďalšej fázy dokumentácie. Možný typ OV v riešenom území: zdravotné stredisko, zariadenie pre seniorov, zariadenie dočasnej starostlivosti o deti. Špecializované zariadenie, Domov sociálnych služieb, administratíva, nevýrobné služby...

15. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM OR Letiska

Ochranné pásmo Letiska M.R. Štefánika Bratislava prechádza celým riešením pozemkom. Ochranné pásmo Letiska M.R. Štefánika Bratislava reguluje max. výška stavby 172 m.n.m. Bpv (výška terénu cca. 131,2 m.n.m Bpv)

OR dvorov živočíšnej výroby

Ochranné pásmo 500 m zasahuje asi do 1/3 pozemku, avšak podľa odborného stanoviska RIJVZ z 19.5.2014 k veci „Zmenšenie pásma hygienickej ochrany okolo areálu Poľnohospodárskeho družstva (PD) v Podunajských Biskupiciach - odborné stanovisko“ môžeme zmenšiť pásmo hygienickej ochrany okolo areálu Poľnohospodárskeho družstva (PD) v Podunajských Biskupiciach z 500 m na 300 m od súčasnosti využívaných objektov na chov hospodárskych zvierat. To by znamenalo, že OP nebude zasahovať riešené územia. Toto stanovisko je súčasť dokumentácie.

OR HORV

Všetky predmetné pozemky sú dotknuté ochranným pásmom hydraulikkej ochrany podzemných vôd (HOPV). V tomto ochrannom pásme nesmú byť realizované odbery podzemnej vody s výdatnosťou presahujúcou 1 l/s

16. ETAPIZÁCIA NAVRHovANEJ VÝSTAVBY

Umiestnenie objektov na pozemku a taktiež ich funkčná náplň umožňuje projekt etapizovať. Jeho presné členenie však bude definované v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

17. ZOZNAM PODMIENUJÚCICH INVESTÍCIÍ PRE CELÚ LOKALITU

Pred realizáciou projektu na riešenom pozemku bude vybudované dopravné prepojenie ulíc Ametystová a Hydinárska cez riešené územie.

18. VYHODNOTENIE ZÁBEROV POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Umiestnenie navrhovanej činnosti je v Bratislave, okrese Bratislava II, mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice v časti Lesný Hon. Oblasť sa nachádza v extraviláne mesta na ornej pôde. V súvislosti s novou urbanizáciou územia dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, je potrebné rešpektovať zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa mapy Bonitované pôdno-ekologické jednotky má orná pôda v riešenom území tieto atribúty:

Bonitované pôdno-ekologické jednotky	0002002
Výnatie tejto pôdy z pôdného fondu bude predmetom ďalších dokumentácií	
Klimatické regióny:	veľmi teplý, veľmi suchý nížinný
Hlavné pôdne jednotky:	fluvizeme karbonátové
Obsah skeletu:	bez skeletu
Hĺbka pôdy:	hlboké pôdy
Zrinitosť pôdy:	stredne ťažké pôdy
Bodová hodnota produkčného potenciálu:	85
Typologicko-produkčná kategória:	02

19. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN HL MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007, V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV

Urbanistická štúdia lesný hon - Podunajská brána navrhuje zmenu funkčnej plochy 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných na funčnú plochu 102 - málopodlažná zástavba obytného územia. Zároveň má za cieľ mierny posun plánovanej cesty FT C1 - C MHD smerom na sever pre lepšie využitie pozemkov.

Tieto zmeny sú vyjadrené vo výkresoch 11.1,11.2,11.3

20. PRÍLOHY

1, Zmenšenie pásma hygienickej ochrany okolo areálu Poľnohospodárskeho družstva (PD) v Podunajských Biskupiciach - odborné stanovisko

REGIONÁLNY ÚRAD VEREJNÉHO ZDRAVOTNÍCTVA BRATÍSLAVA

hlavné mesto

*Q sidloM v Bmli5la%cc, RužinovskA ultH, PSČ 820 09 Bmli5lava 29, P.O. Boa 26

ÍDS. iirch. Zdeuek ^vec
TATRA RtAL,a.s.
811 08 BfaiDňlava 1

Našd' ziMČka '
ti2P^2U,2014

Vaša značka:

Vec:

Z^mcQšenie pásma iivgicnickej ochrany ukoln areálu Pornohospodilrského družstv'u
(PD) v Podunajskycli Biskupiciach oUbuře stanovisko

Vybavuje:

MUDr. KiimentnvJ

Bracis
lavR 12
05.2014

Íariérová ochra/ia existujúcej i pláJKJVunci obytnej zástavby voči zdrojom

znečistenia v riešenom území ma byť tak zabezpečená lokalizáciou clwvných objektov íD Podunajské

Listom zo <ji'a 24.tH.2014 ste požiadali o stanovisko k aktualizácii (zmenšeniu) pá.snia hygienickej ochrany okolo areálu Paľtiohospodárskeho dnížstva íPD) v Podunajských Bisiíipiciuach (bwalé JRD Družba) - a lo z pôvodného rozsahu 300 m na .100 m .

Dôvodom aktualizácie PHO je výrazná recesia živočíšne-j výroby v predmetnom areáli opnuí r. 1992 , kedy bolo bývalým Ústuvoni hygieny a epidciniológie hl.m. SR Bratislavy určetié pásmo v roz.sa'íu 5(X) m od krojných objektov s chovom o.šipaných a lhiviklžicho dobytká pre zmicaáný pt.>čet chovných jednotiek I (KIOaviac.

Aktuálne PHO ma h>i' po schválení zapracované do regulatívov úzenmého plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

V súčasnon) období p<)>drú prehlásenia Pi) Poduiiijské Biskupice „oaktuálnych a výhradových pomeroch chovu dobytká“ sa počet chovných Jednotiek znížil pod 500 ks. dobytku, z toho dojníc 210 kusov ao.siaíný hovádzí dobjíok 230 kusov u bez chovu uštpajtych Rozmiestnenie chovu nie jc viazané na celý areál . lokulizované Jc len v niekoľkých objektoch v severozíq^ádne) časti areálu.

Areál dnížsrvu je právne aevyspoľiadaný , preto príp. ďalší rozvoj družstva je možný len na strane vzdialenejstej (JZ) od existujúcej i plánov ane) výstavby .

Í. hľadiska e.xl5tujúccii zdrojov znečistenia ovzdušia sušička, plynová kotolňa, chov hospodití^ych zvierat sú luxlnoty emilovanými Škodlivín (TZL, oxid siričitiv , oxidy dmika. oxid uhoľnatý } niekoľkonásobne nižšie oproti r. 1992 a neprekračujú litnilné hodnoty podľa zák. o ochrane ovzdušia. Na znížení emisí sa podieľa aj !mHkml'áda prevádzky chovov ako utiiJcslnenie zdrojov znečistenia ovzdušia vjužnej časil areálu (rui strane opačnej od obytnej zástavby), íaktitiz, su ncpiediwl'Klá obťažovanie jestvujúcej i pkinovnei zástavby v SV časti /uujtnového územia pachovýuii látkami / PD, nakoľko podľa deilrxjvaniu múnilorovacíLh zariadení v najbližšom okolí Podunaj.ských Bi.skupíc jc riešené rozvojové územie (podľa územného plánu mesta BA) mimo trasy prevládajúcich vetrov.

Biskupice na opačnej strane tejto zástavby, ďalej jc rozvojové územie mimo vplyvu prevládajúcich vetrov od zdrojov znečistenia Ž\ a ako clona proti dopravnému hluku a emisiám z dopravy na Irekvemovanych dopravných íahihx má slúžiť aj plánovaná výslavt^ nových objektov občiniwkcj vybasení.sti..

Za daných podmienok nemáme námietky proti /Vktualizácii/ zmenšeniu pásma hycicnickej ochrany okolo areálu Poľnohospodárskeho družstva (PD) v Podunajských Biskupiciach z 500 m na 300 m od v súčasnosti VA užívanyCU objektov ná chov hospodárskych z^ic^a{.

\'poiorň\\ÍK'mi' YS.ak . it' v íianum pripad' íiie kíi o odborné mmo\isko nitkvko láio probkmatiku nie fe uprúvemi v k'gisküivc no ochanu vvrc/>«.!'«> zdm ia u íiiv/jjat'c predpisy (AHEM č. 9/86 a UmhwiHovank Yel'kokapudlnyvh :arioíieni poFnošiospfíitinkid výroby Ve.si.

SÍZSSR, éúasika 1-2/19T4 J ina/ú kt oi^ioniéüci charaiaer.

(i

■,

.>in

i.

n

MUDr. Otffíí í
regionálny h>gie iik

2. Stanovisko SLOVNAFT, a.s. k navrhovanej zmene územného plánu v lokalite k.ú. Podunajské Biskupice

SLOVNAFT, a.s. ČLEN SKUPINY MOL Správa a evidencia majetku			
GROTTO, a.s			
Dunajská 25 811 08			
Bratislava			

Váš list Cisto/zodha	Našečíska	Vybavuje/linka 1 StrbOvã02 4055 4601	Bratislava 07.03.2023
----------------------	-----------	---	--------------------------

VEC: Stanovisko SLOVNAFT, a.s. k navrtiovej zmene územného plánu v lokalite k.ú. Podunajské Biskupice

Reagujeme na Váš list zo dňa 2.2.2023, v ktorom nas žiadate o stanovisko k navrhovanej zmene územného plánu a pripravovanej urbunistickej štúdií. Lokalita dotknutá návrhom je vymedzená viacerými pozemkami podľa prílohy, pričom priamo hranici s pozemkom C-KN pare. C. 5742/17 vo vlastníctve SLOVNAFT. a.s. na ktorom sa nachádza vlečka SLOVNAFT. a.s..

Základné infonnácie z predložného návrhu:

funkčné využitie predmetnej lokality je v súčasnosti O 502 Zmiešane územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných. Urbanistická štúdia navrhuje zmenu aktuálnej funkčnej piody z 0502 na D-F 102 maiopodtažnú bytovú zástavbu. Návrh nožnej výstavby nebude zasahovať do obvodu dráhy, výška plánovanej zástavby bude 3-4 nadzemné poschodia, žiadny zo stavel>ných objektov prislúchajúcich k navrhovanej výstavt>c nebude umiestnený na pozemku vo vlastníctve SLOVANFT. a.s. ani v obvode dráhy.

Urbanistická štúdia uvažuje s umiestňovaním stavieb určených na bývanie v ochrannom pásma dráhy stanoveným zákonom 513 z 28. októbra 2009 u dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j kofajovej vlečky, ktorá je vo vlasinícivo spoločnosti SLOVNAFT, a.s.. Investor musí rešpektovať znenie/nanadenia uvedeného zákona, noumiesťitovať žiadne stavby do obvodu dráhý t.j. do vzdialenosti 3 m od telesa dráhy. Realizáciou investičného zameiu a užívaním pozemku nesmie dôjsť k ovplyvneniu prevádzkovania dráhy a prevádzkovania dopravy na dráhe napr. osvetlením stavieb, umiestnením staveb v obvode dráhy, znečisťovaním okolia atď v o>ačnom prípade budú zistene nedoslatky odstránené na náklady Investora. Prevádzkovaná kofajová vlečka v bezprostrednej blízkosti zóny určenej na bývanie negatívne vplyva na kvalitu bývania. Upozorujeme, že SLOVNAFT, a.s ako prevádzkovateľ existujúcoj dráhy nebude niesť žiadnu zodpovednosť za vplyv železničnej kolajovej vlečky SLOVNAFT, a.s. no budúci investičný zámer. Investor resp. budúci vlastník bude rešpektovať hluk, vibrácie, rekonštrukčné/údržbárske práce na korsjácii. orezávame, kosenie atď. a nebude požadovať žiadne dodatočné úpravy kolajiska zo strany prevádzkovateľa vlečky napr. vybudovanie protihlukovej steny a pod. Upozorňujeme, že náklady vzniknuté z dôvodu poškodenia majetku spoločnosti SLOVNAFT. a.s činnosťou investora resp. tniďuceho vlastníka stavieb bude znášať investor ro>. budúci vlastník stavby.

Na záver si dovoľujeme upozorniť že uvažované územie sa nachádza v l>c2{rostrom dosahu svetelného smogu, hluku, dymu a zapachu, ktoré súvisia s činnosťou rafinérie

S pozdravom
//
/ :i'vTijSLOWWÄFT, a.s.
Vlečididol.B2412Bfai.a/va r
^ÍU|/^«»243ŽiČpf.CfH:SK?Dí037«J<
Ing. Dušan Sládečtui ing. Vladimír Gocellak
Manažér. Prevádzkovanie železnice Vedúci Správa evidencie majetku
SLOVNAFT, a.s. SLOVNAFT, a.s.

Príloha: vyznačenie riešeneho územia

SLOVNAFT. a.s Vtúo hrdlo 1. 824 12 Bratislava: IČO 31322832 IČ pre OPH SK 202037264Q Spoločnosť je zapísaná v

obchodnom registri Okresrwo súdu Bratislava I. oddiel Sa. vložka č 426/B

3. Podnet na gratickú korekciu častí Územného plánu Bratislavy v lokalite „Lesný Hon“

Vec: Podnet na grafickú korekciu časti Územného plánu Bratislavy v lokalite "Lesný Uon"

a

KČO - 35719184; DIJ:2020266413, IČ[®] pre DPH: SK2020266413 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Č.U.:20916051/I1000000000/SK8311000000020916051; IBAN:SK8311000000020916051;
TATRSKBX Spoločnosť zapísaná v OR C.R. súdi Bratislava I, Odd.SA, vložka č. 3901/B
IČO: 35719184. OIC:2020266413, IČ[®] pre DPH: SK2020266413 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Č.U.:20916051/
IBAN:SK8311000000020916051; IBAN:
TATRSCBX Spoločnosť zapísaná v OR Obr. súdu Bratislava I, Odd.SA, vložka č. 3901/B

GROtto
www.grotto.sk
GROtto, a.s., Dunajská 25,811 08 Bratislava
Kontaktná osoba: Ing.arch. Zdenek Švec, 0907 716 790.;

Vzhľadom na tieto argumenty a naše osobné rokovanie si Vás dovoľujeme zdorilko požiadať o zosiladenie členenia
Junkných plôch so skutočným stavom územia tak, aby neboli tieto anomáliami dedknní - poškodenými jednotlivými vlastníci
"Stavebných parciel" (najviac v prípade kódov "C J 02 J, ktorý si predmetné parcely kupovali v dobrej viere, že na nej môžu stavať"
zmýsle parametrom lokhotu kódu.

Chápeme, že z legislatívne pohľadu nie je jednoduché zmeniť grafický podklad Územného plánu a táto vec musí prejsť určitým procesom. Vzhľadom na tieto skutočnosti a na zmysle predchádzajúcich informácií a rokovanií s Vašimi inými kolegami (Mag. rer. Nat. Marek Džurkák, Martin Berežný, Ing. Arch. Katarína Záhorská), by sme radi, aby ste nám dali vedieť, či ste ochceli usúdiť o ďalšom postupe. Informáciu, ktorú sme dostali naposledy bola, že sa tiekajúce zmeny v rámci pripravovanej zmeny ÚP v rámci výzvy "na predkladanie žiadostí zameraných na zlepšenie podmienok bývania" v rámci prístupu k územnému plánu. Ďakujeme za Vašu skorú odpoveď na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. mestu Bratislava¹, v ktorej je naša spoločnosť tiež zapojená s projektom pod číslom C.2408020 z dňa 29.04.2022 a s názvom Urbanistická štúdia lokality „Lesný hon - Podunajská brána“ v m.č. Bratislava Podunajské Biskupce.

Príloha č. 1: Záväzná stanovisko hl. m. SR Bratislava k investičnej činnosti zo dňa 29.04.2015 č.: MAGS ORM 38865/15-41629 (vrátane situácie A3-prílohy)

Príloha č. 2: náboja skutočného stavu k dnešnému dňu s podrobnou digitalizáciou územného plánu

GROTTO, e. s.
Dunajski 25 611 06
Bratislava Tel.: 02/ 57
267 211 Fax: 02/ 57
267 216
V Bratislave dňa: 11.10.2023

S účtou za spoločnosť GROTK i.a.s.
(oMz) SK:0001 spoločnosť a ualawri spoločnosti projekt bytov zón 15.0

Ing. Jaroslav Šuvec na
základe plnej moci

^7

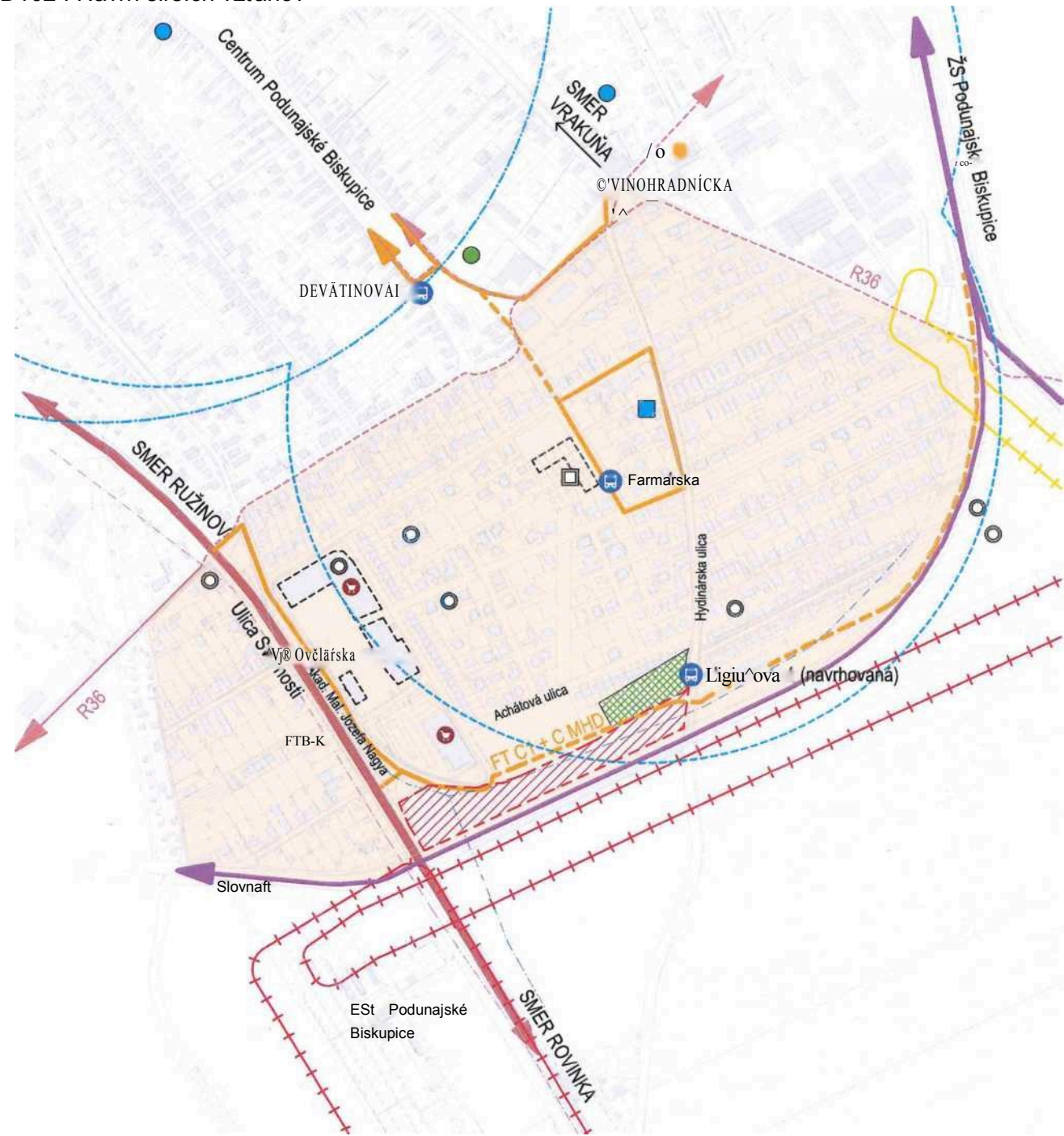
URBANISTICKÁ STUDIA LOKALITY
LESNÝ HON - PODUNAJSKÁ
BRÁNA
ČISTOPIS rev.1
Variant - D102

grafická
část
01/2024

rTM

MOROCZTACOVSKY
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘÍ;

D102 I Návrh širších vzťahov



LEGENDA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI LEGENDA

SKOLSKÉ ZARIADENIA
podľa Územný generel školstva Hlavného mesta
SR Bratislavy 2014

^ stav zariadení školstva MŠ, ZŠ, SŠ
^ návrh lokalizácie zariadení školstva MŠ, ZŠ, SŠ
(' dostupnosť MŠ 400m

1 dostupnosť ZŠ 500m
nové zariadenie od roku 2014 podľa
terénneho prieskumu
1 stav zariadení školstva MŠ, ZŠ, SŠ Q zámer
zariadení školstva MŠ, ZŠ, SŠ

ZARIADENIA SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI
podľa Územný generel sociálnej starostlivosti Hlavného
mesta SR Bratislavy 2014

Q stav
® zariadenia určené na dostavbu © návrh nových

zariadení
nové zariadenie od roku 2014 podľa terénneho prieskumu
1 stav Q zámer

ZARIADENIA ZDRAVOTNICTVA
podľa Územný generel sociálnej starostlivosti
Hlavného mesta SR Bratislavy 2014

9 stav
O zariadenia určené na dostavbu
0 návrh nových zariadení
nové zariadenie od roku 2014 podľa terénneho
prieskumu
1 stav n zámer

ZARIADENIA ŠPORTU
podľa Územný generel športu a rekreácie Hlavného
mesta SR Bratislavy 2009
© stav
zariadenia odporúčané pre lokalizáciu na
rozvojových plochách športu a televýchovy

Z7J. riešený pozemok územie širších vzťahov susedné
objekty susedné objekty - zábery obchodná
vybavenosť
železničná trať vlečka Slovnaft obslužné
komunikácie - FT C1 + C s MHD (podľa UP)
obslužné komunikácie -
PI C1 + C s MHD (podľa UP) - plánovaná
zbemé komunikácie - FT 81 (podľa UF)
cyklotrasa (podľa Územný generel dopravy
Bratislava)
cyklotrasa (podľa Územný generel dopravy
Bratislava) - plánovaná
MHD zástavka
ochranné pásmo plynu
ochranné a bezpečnostné pásma energetiky
navrhovaná vodovodná sieť - zámer (podľa UP hl.
mesta Bratislavy) existujúce vedenie - opická
káblová trasa Slovak Telekom

±0,000 = x m.n.m BPV
MOROCZTACOVSKÝ™
ARCHITECTONICKÁ
KANCLÁRIA
ÚS Lesný hon - čistopis

01021 Návrh širších vzťahov

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tašovský
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adrian Mirocz Ing. Michala Víkuelová Ing. arch. Lukáš Vácky Ing. arch. Peter Spiesz
INVESTOR	
FORMAT	GROTTO a.s. Dumajka 25 Bratislava 611 08 A3
DATUM	01/2024
MIERKA	M 1:5000
UASL	HUAS
PROJEKT	STUPEN
C.VVR	1

n y
I
I
I
I

t
\\

r

VLASTNÍCI POZEMKOV

IZZI GROTTO, a.s., Dunajská 25,
Bratislava, PSČ 811 08, SR (PRED*ĽADATEĽ ZÁMERU)

CZI Ľidľ Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1/E,
Bratislava. PSČ 821 02. SR

CZ] SLOVNAFT, a.s., Vlčie hrdieľ,
Bratislava. PSČ 824 12, SR

IZZ Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava,
PSČ 814 99, SR

ĽĽ Slovenská republika

□ Rímskokatolícka cirkev. Bratislavská arcidiecéza, Špitáľska
7, Bratislava, PSČ 811 08. SR

Ľ" ~ 1 ostatní vlastníci

+0,000 = x m.n.m BPV

MOROCZTACOVSKr“
A I C H I T E K T O N I C K A K A N C I Ľ A I I *

UŠ Lesný hon - čistopis

DI 021 Výkres majetko*právnych
vzťahov

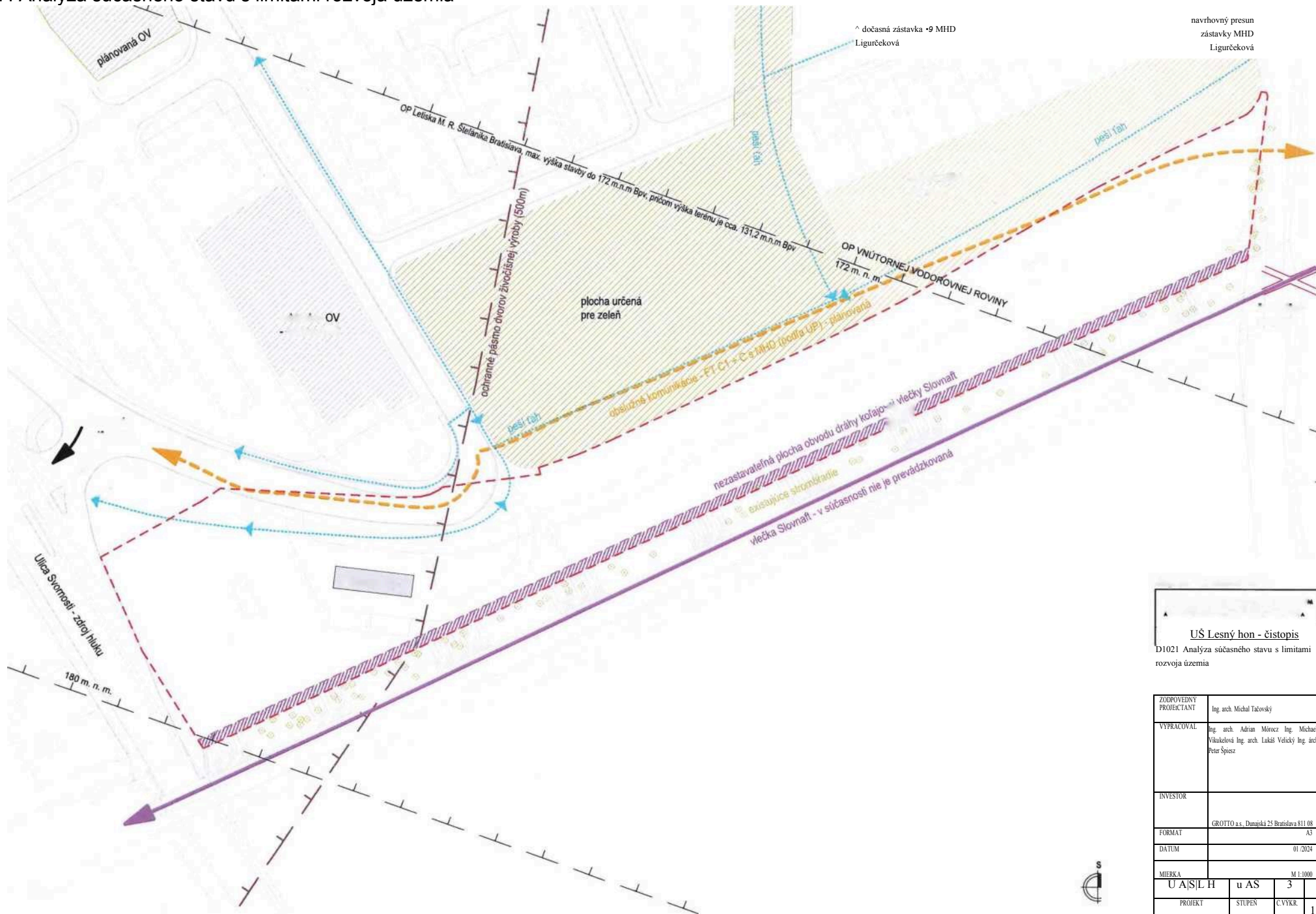
ZODPOVEDNÝ
PROJEKTANT Ing. arch. Michal Ťačovský
Ing. arch. Adrian Mórocz Ing.
Michela Vískelová Ing. arch.
Ľukáš Velický Ing. arch. Peter
Špiess

GROTTO a.s.
Dunajská 25
Bratislava 811 0

FORMAT
DATUM

U A S
U A S L H

D102 | Analýza súčasného stavu s limitami rozvoja územia



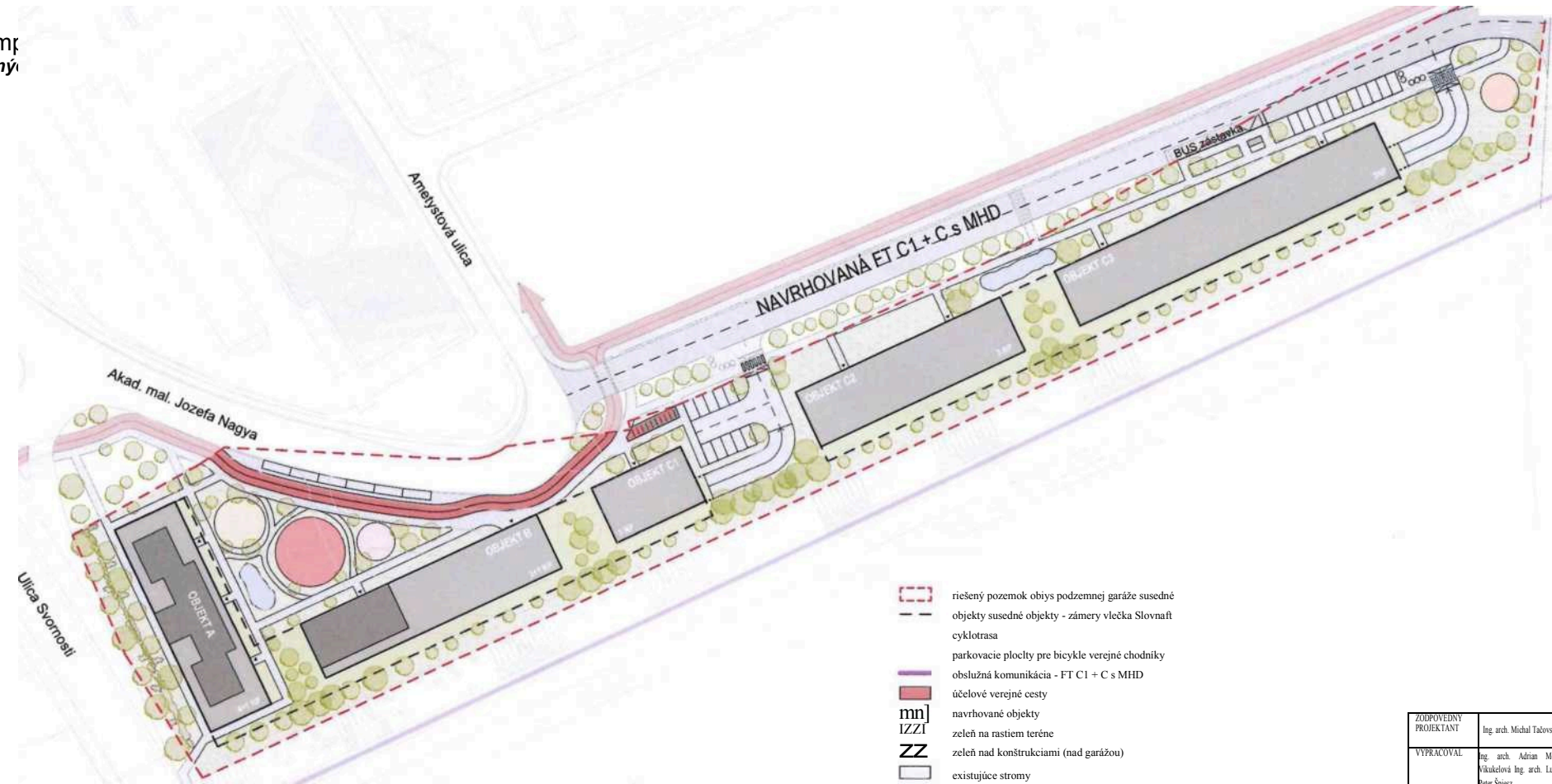
navrhovný presun
zástavky MHD
Ligurčeková

UŠ Lesný hon - čistopis

D1021 Analýza súčasného stavu s limitami
rozvoja územia

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tatavský		
VYPRACOVAVEL	Ing. arch. Adrian Mórocz Ing. Michal Vikuklovič Ing. arch. Lukáš Velický Ing. arch. Peter Spiesz		
INVESTOR	GROTTO a.s., Domácká 25 Bratislava B1 08		
FORMAT	A3		
DATUM	01.2024		
MIERKA	M 1:1000		
U A/S/L H	u AS	3	
PROJEKT	STUPEN	C.V.Y.K.R.	

C.VIKR.



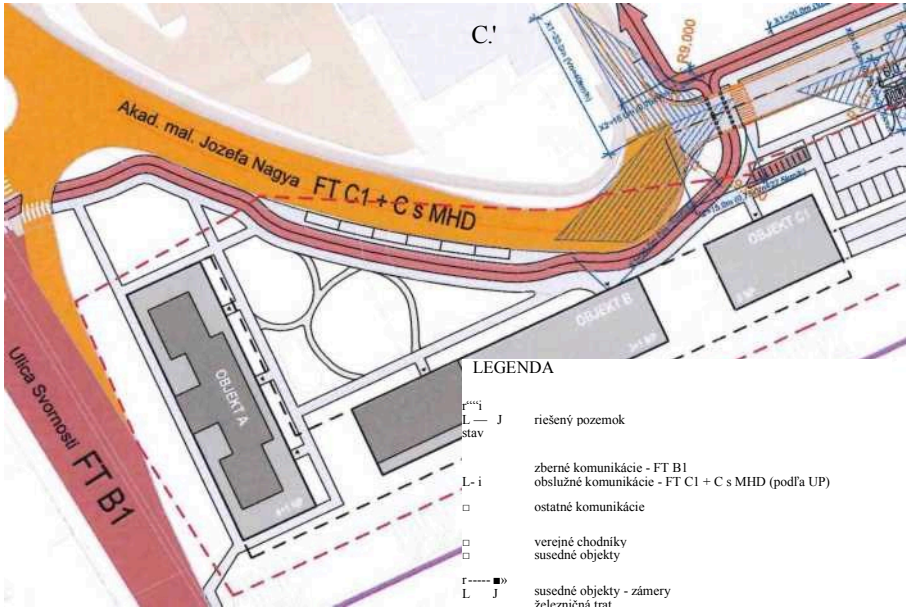
1

/SKR⁴⁴
c R I
opis
návrh

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tačovský			
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adrian Mirocz Ing. Michaela Víkkelová Ing. arch. Lukáš Velický Ing. arch. Peter Špiess			
INVESTOR	GROTTO a.s., Dunajská 25 Bratislava B110u			
POWJAT	A3			
DATUM	01/2024			
MIERKA	M 1:1000			
U ASL	H	UAS	4	
PROJEKT	STUPEN	ČVYKR	1	

%; 'C-

I!



LEGENDA

- riešený pozemok
- zberné komunikácie - FT B1
- obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD (podľa UP)
- ostatné komunikácie
- verejné chodníky
- susedné objekty
- susedné objekty - zábery
- železničná trať
- vlečka Slovaft
- MHD zástavka
- navrhované
- cyklotrasa
- verejné chodníky
- obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD
- MHD zástavka
- parkovacie plochy pre bicykle
- účelové verejné cesty
- rozhlady v križovatkách
- budovy

+0,000 = x m.n.m BPV
MOROCZTACOVSK^{tr}
AtCHtrIKTONICXA
CANCKIAIIIA
UŠ Lesný hon - čistopis
D102I Návrh riešenia verejného
dopravného vybavenia

ZODPOVEDNÝ
PROJEKTANT
Ing. arch. Michal Takýnský
Ing. arch. Adrian Morocz Ing.
Michaela Víkkelová Ing. arch.
Lukáš Velický Ing. arch. Peter Špiess

GROTTO a.s., Dunajská 25 Bratislava
611 0

FORMÁT

UASLH UAS

LEGENDA

- existujúce siete
 - verejný vodovod verejný plynovod
 - verejná sieť NN verejná kanalizácia
 - sieť telekomunikácie - telekom
 - sieť telekomunikácie - orange
- navrhované siete
 - verejná sieť NN

MOROCZTACOVSKÝ
ARCHITECTONICKÁ KANCELIA

DI 021 Návrh riešenia technickej
infraštruktúry

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tačovský
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adrian Márocz Ing. Michal Viliak Ing. arch. Lukáš Velický Ing. Peter Špiess

existujúce siete

- verejný vodovod verejný plynovod
- verejná sieť NN verejná kanalizácia
- sieť telekomunikácie - telekom
- sieť telekomunikácie - orange

navrhované siete

- verejná sieť NN
- verejný plynovod
- verejný vodovod
- <— verejná kanalizácia

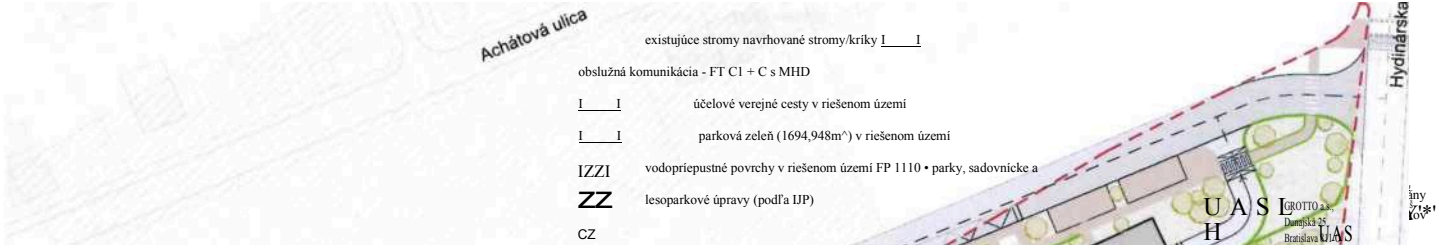
vsak zrážkovej vody
GfD dažďová záhrada

Dl 021 Návrh riešenia technickej
infraštruktúry

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tačovský		
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adrián Mórocz Ing. Michaela Víteková Ing. arch. Lukáš Velický Ing. arch. Peter Špiess		
INVESTOR			
FORMAT	GROTTO a.s., Damašská 25 Bratislava 811 08 A3		
DATUM	01/2024		
MIERKA	M 1:1000		
U A S L	H	U A S	6
PROJEKT	STUPEN	C.VVKR. 1	

D102 | Návrh hmotovo-priestorovej regulácie územia
Jedna z možných variánt hmotovo-priestorového riešenia
zástavby

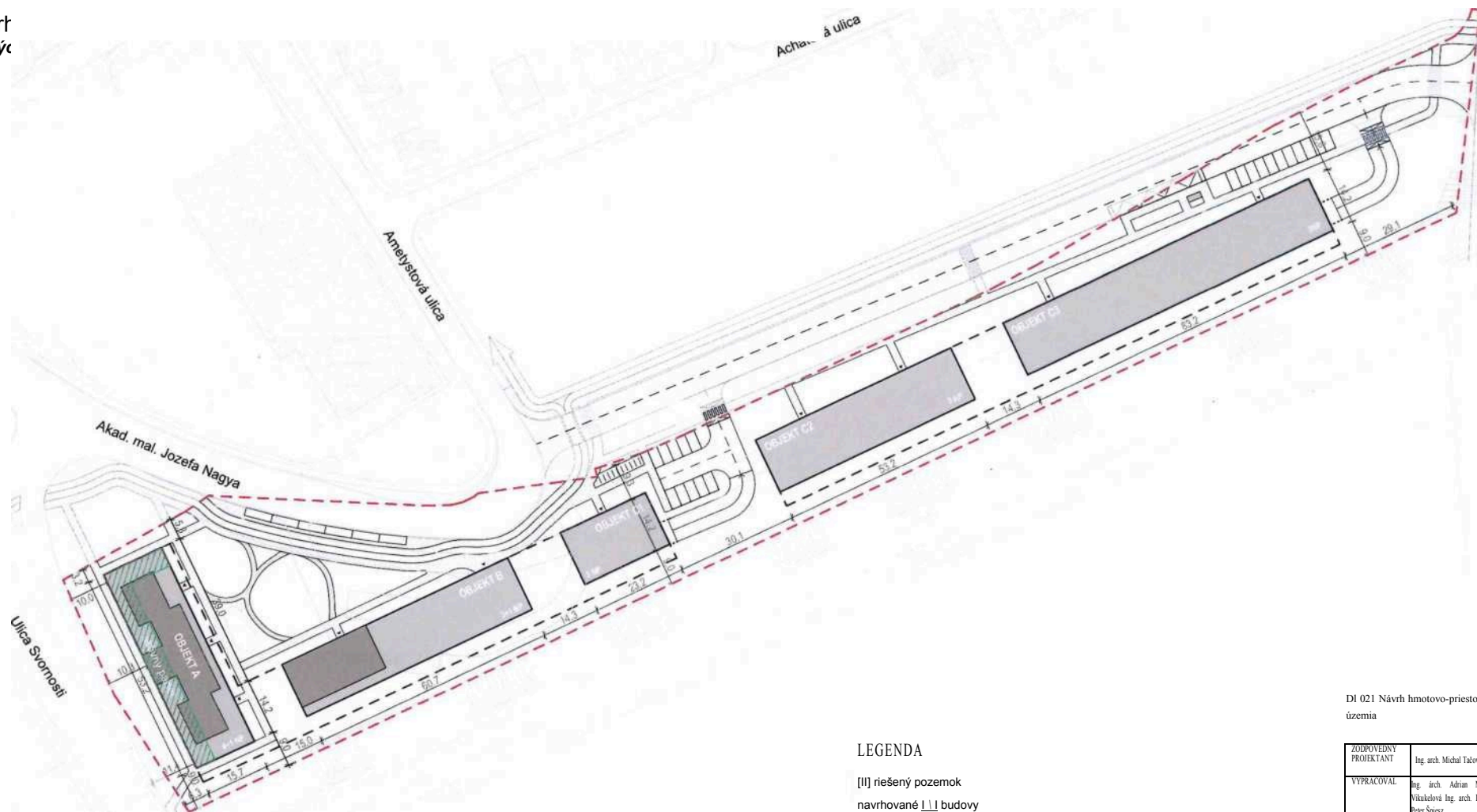
O - - p



D102 I Návrh ozelenenia územia, ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES

Jedna z možných variánt hmotovo-priestorového riešenia zástavby

D102 | Návrh
Jedna z možných zástavby



LEGENDA

[II] riešený pozemok
navrhované 1 1 1 budovy

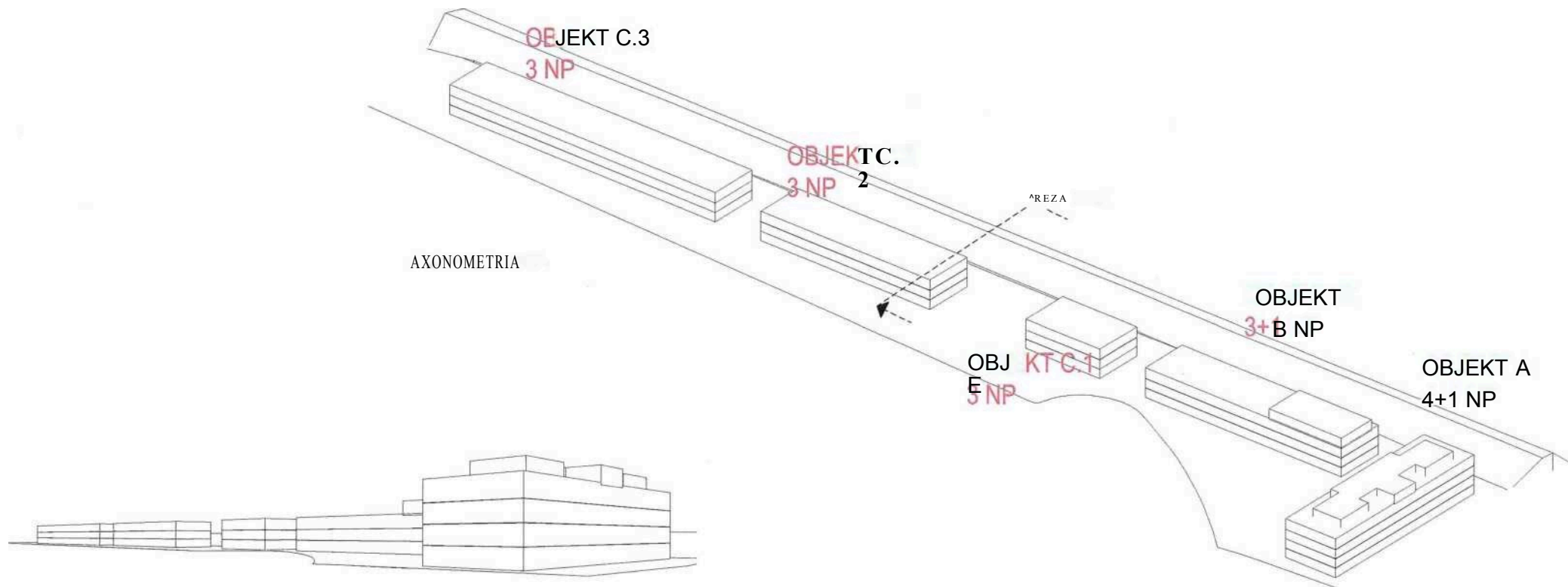
/ SKY" *
c K Á

dis

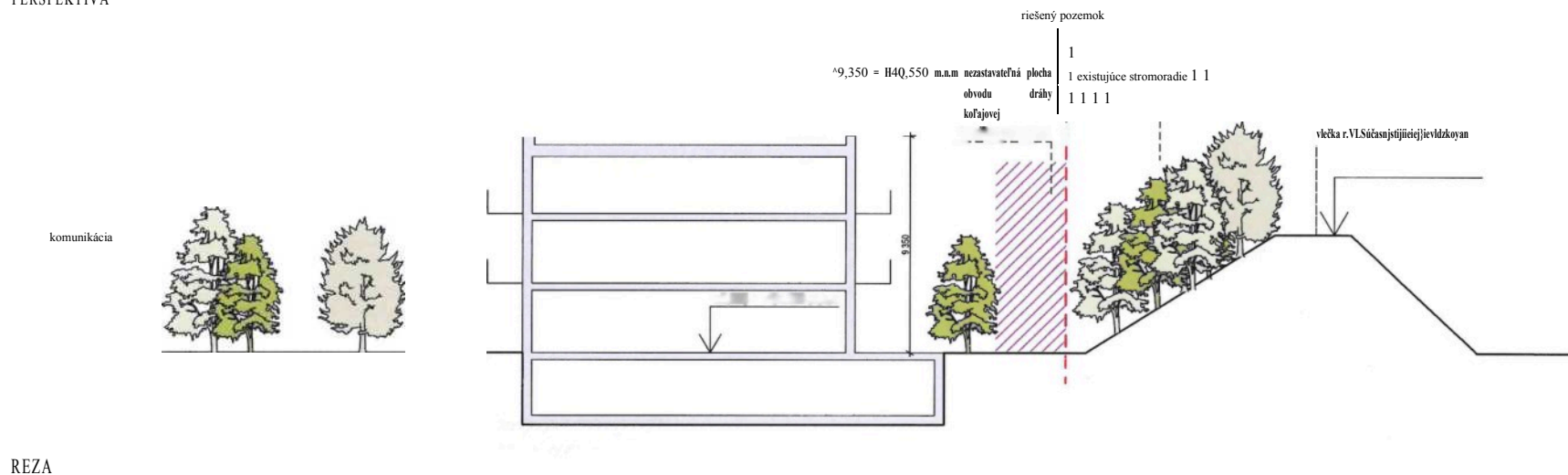
Dl 021 Návrh hmotovo-priestorovej regulácie
územia

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tačovič		
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adrián Mólócz Ing. Michael Vukobratović Ing. arch. Lukáš Velický Ing. arch. Peter Špiess		
INVESTOR	GROTTO a.s., Dunajská 25 Bratislava 811 06		
FORMAT			A3
DATUM			01/2024
MIERKA			M 1:1000
U A S L H	U A S	8	
PROJEKT	STUPEN	C/VYKR	1

D102 I Priestorové perspektívne pohľady, rez A
Jedna z možných variánt hmotovo-priestorového riešenia zástavby



PERSPEKTÍVA



1:0,000 = x m.n.m.
BRV
BY
"MOROCZTACOVSKY"
ARCHIT. KTOHICKÁ
KANCELIA
US Lesný hon - čistopis

DI 02 j Priestorové perspektívne pohľady, rez A

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT Ing. arch. Michal Tačovský
Ing. arch. Adrian Mórocz Ing.
Michala Vikkelová Ing. arch. Lukáš
Václav Ing. arch. Peter Špiess

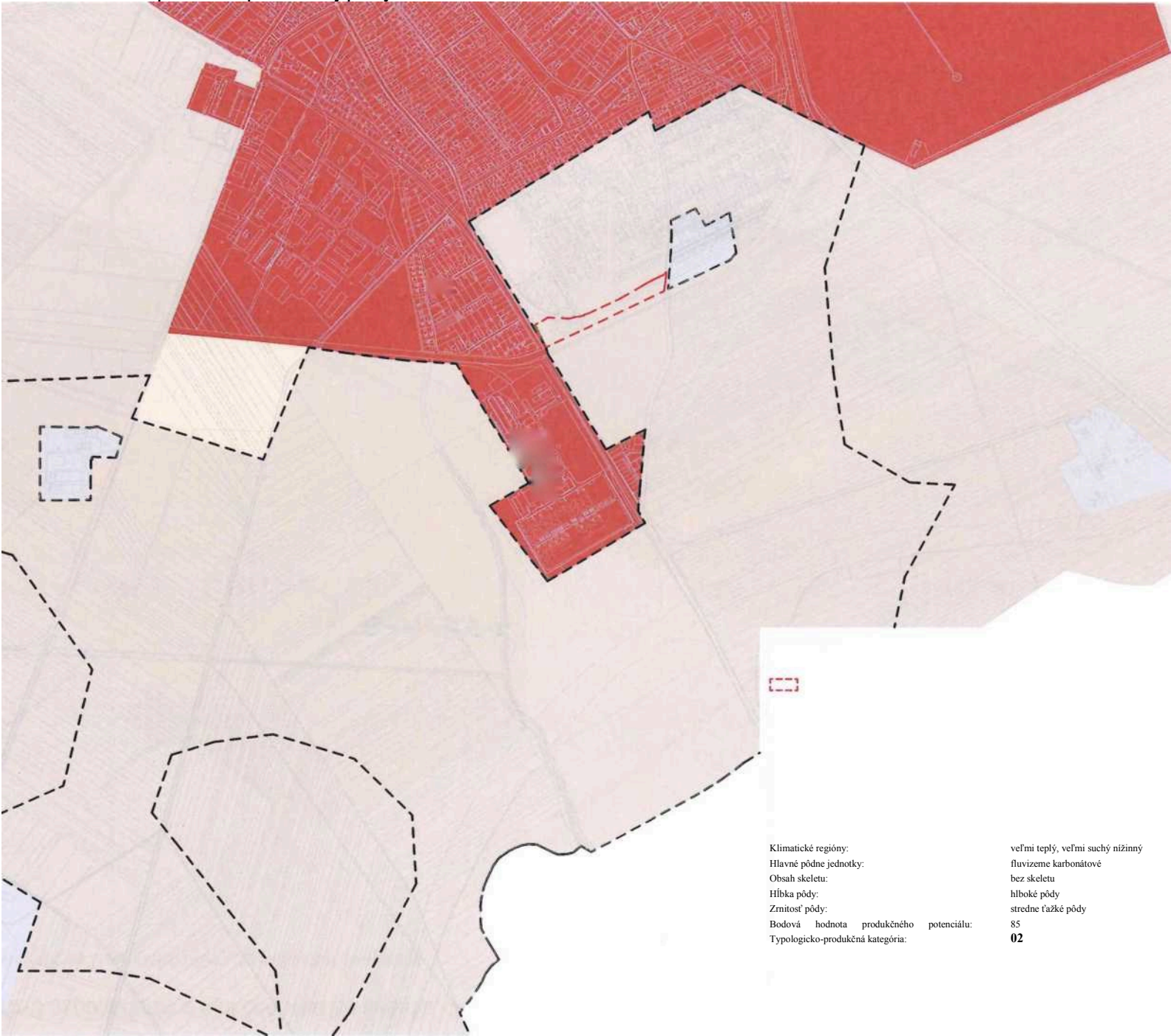
GROTO a.s.
Dunajská 25
Bratislava 811 0

FORMIT



UASL UAS
H

1.VÝKR.



i0i00Q = x m.n.m BPV
AAOROCZTACOVSKr^{cc}
AICHITIKTONICKA KANCITAKIA

US Lesný hon - čistopis

D1021 Vyhodnotenie záberov
poľnohospodárskej pôdy

ZODPOVEDNÝ
PROJEKTANT Ing. arch. Michal Tačovský
Ing. arch. Adrian Mirocz Ing.
Michela Vítkelová Ing. arch.
Lukáš Velický Ing. arch. Peter Špiess

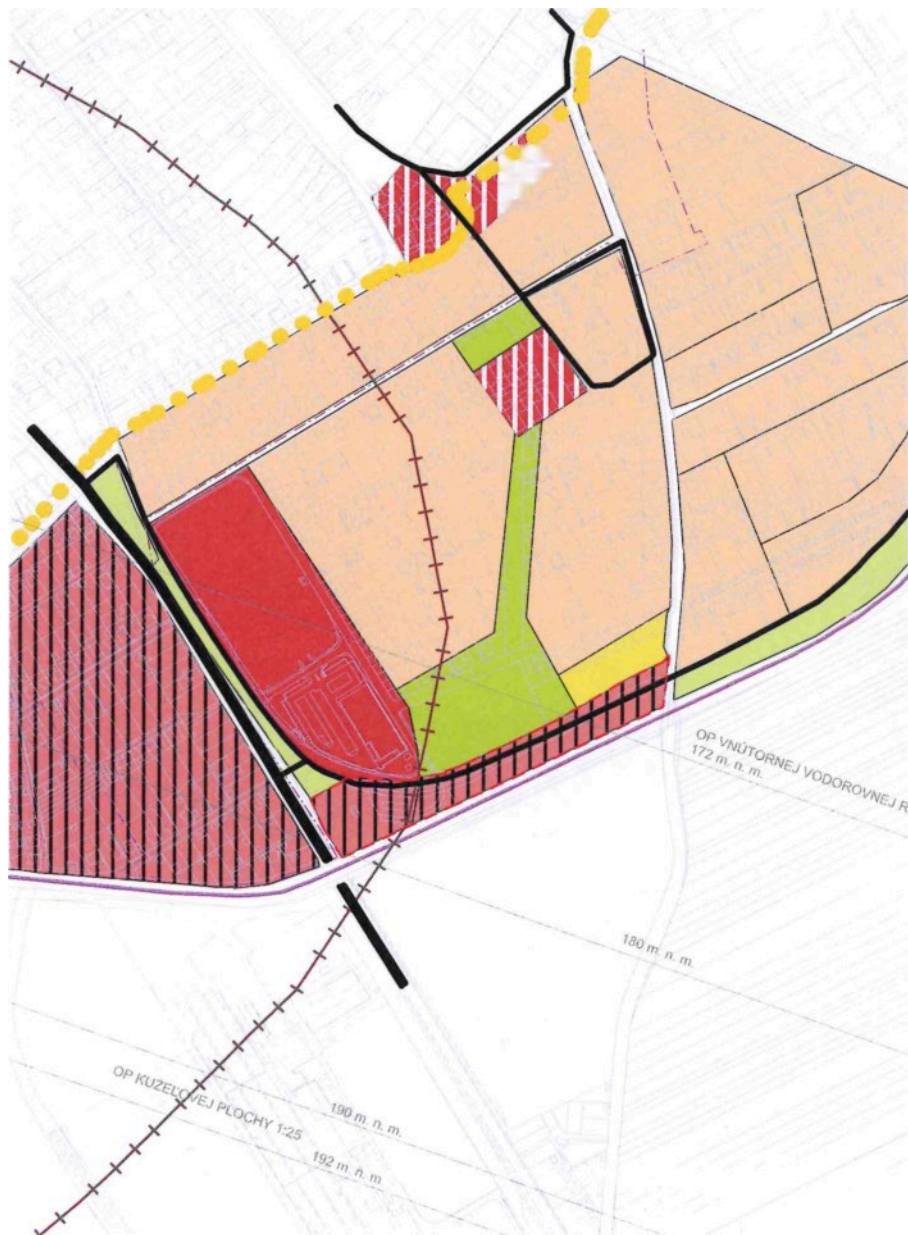
GROTTO a.s.,
Dumajská 25
Bratislava 811 0

FORMAT

Klimatické regióny:
Hlavné pôdne jednotky:
Obsah skeletu:
Hĺbka pôdy:
Zrmitosť pôdy:
Bodová hodnota produkčného
Typologicko-produkčná kategória:

veľmi teplý, veľmi suchý nížinný
fluvizeme karbonátové
bez skeletu
hlboké pôdy
stredne ťažké pôdy
85
02

U A S L H U A S 1
Q
I V Y K R



LEGENDA
KÓD FUNKCIE

102 • málopodlažná zástavba obytného
území


1 • občianska vybavenosť celomestského a
dmestského významu

Občianska vybavenosť lokálneho významu

401 - šport, telovýchova a voľný čas
zmiešané územia obchodu a služieb
robných a nevýrobných

- parky, sadovníctve a lesoparkové *—^

1130-ostatná ochranná izolácia zeleň

 riešený pozemok

kataster

— zttemé komunikácie

— rýchlostné komunikácie

— železničné trate a zariadenia

hlavné cyklistické trasy OP

—+ dvorov živočíšnej výroby OP

$+$ plynu

OP letísk a heliportov

OP železničných tratí

— — — hranica mesta

$$0 = x_{m,n,m}$$

ДРОЦТАОВСКР⁴
· ИКТОИСКАКАНЦИЛІА
ІS Lesný hon - čistopis'

□1021 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - komplexné riešenie

Ing. arch. Michal Tačovský

Ing. arch. Adrian Mórocz

Ing. Michaela Víkukelová
Ing. arch. Lukáš Velfdý
Ing. arch. Peter Šniesz

ing with a few others.

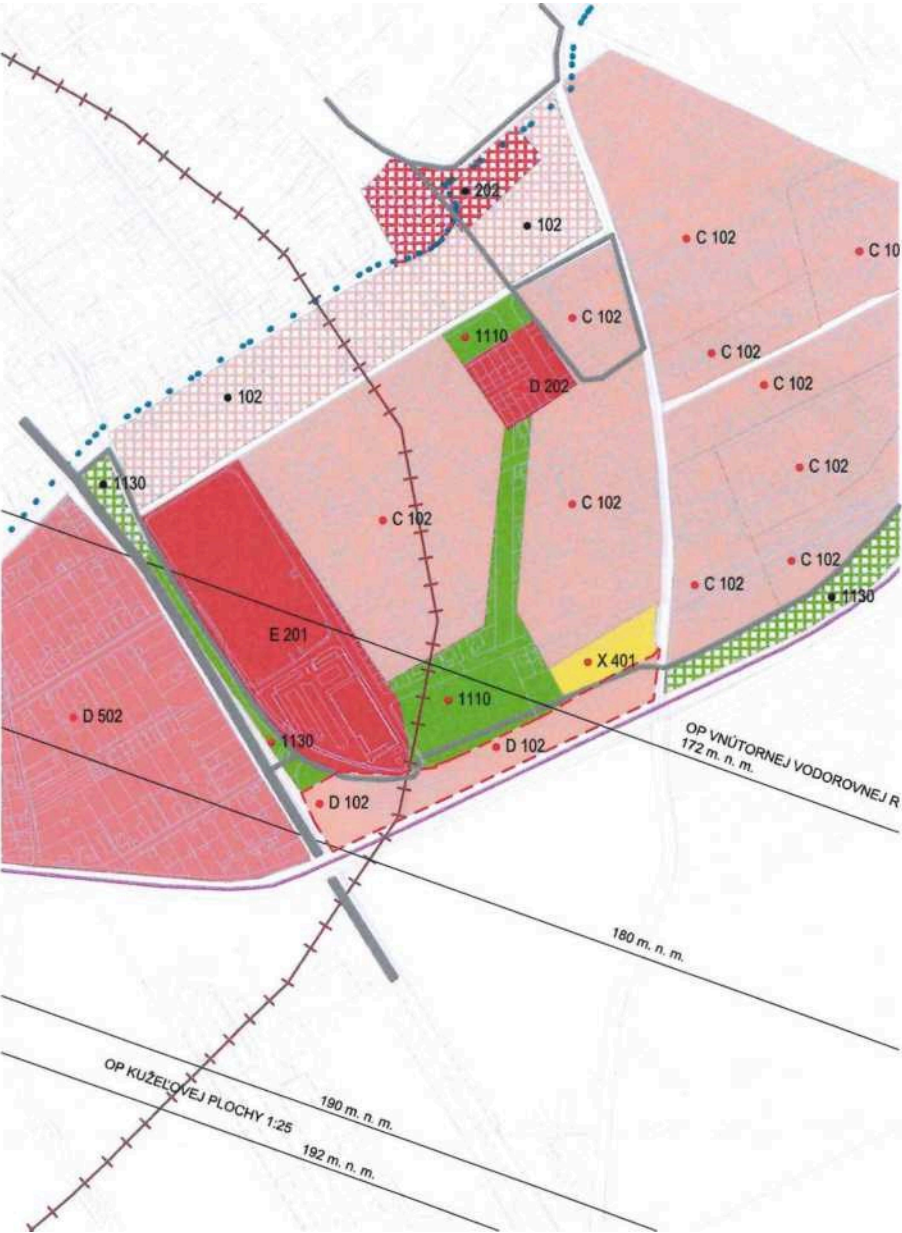
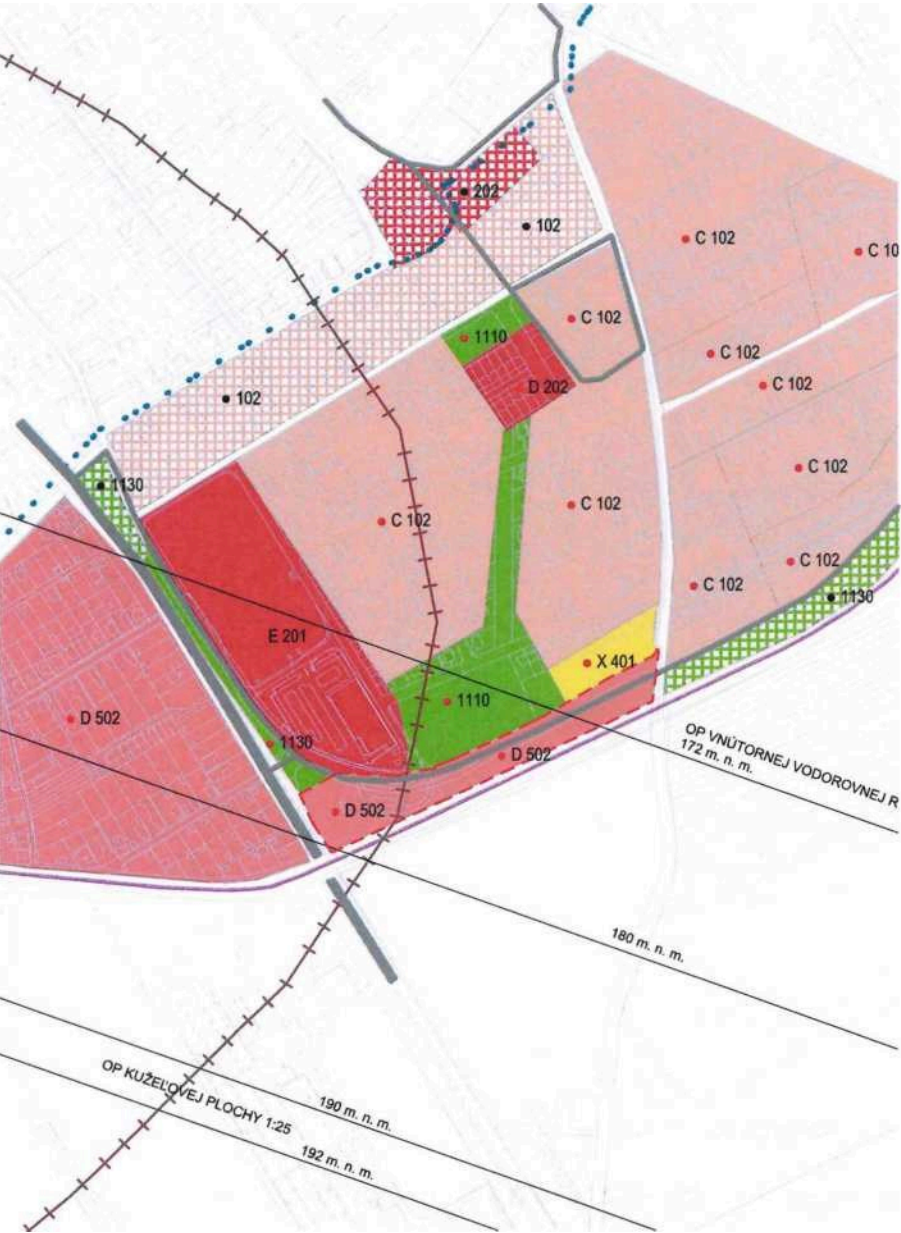
INVEST	GROTTO a.s., Dug-Ard 26
--------	----------------------------

Bratislava 61108

FORMA
DATUM

MIERKA

SLH UA
S



LEGENDA

KÓD FUNKCIE

102/- málopodlažná zástavba obytného územia

H,* občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

M- občianska vybavenosť lokálneho významu

401 - šport, telovýchova a voTný čas

502- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

StM- parky, sadovnické a lesoparkové úpravy

na - ostatná ochranná a izolačná zeleň

KÓD REGULÁCIE C-

IPP0,6

D- IPP0,9

E- IPP1,1

X- neregulované - vyžaduje špecifický prístup -štúdie

riešený pozemok kataster

zbemé komunikácie i*Bi

rychlostné komunikácie

železničné trate a zariadenú

— hlavné cyklistické trasy

—| OP dvorov živočišnej výroby

OP piynu —| OP

ietisk a heiiportov

—| OP železničných tratí

ZODPOVEDNÝ PROJEKTA	Ing. arch. Michal Tačovský		
VYPRACOVANÉ	Ing. arch. Adrian Mórócz Ing. Michaela Vikukelová Ing. arch. Lukáš Velický Ing. arch. Peter Špiesz		
INVESTOR	GROTTO a.s., Dunajská 25 Bratislava 811 08		
FORMAT	A3		
DATUM	01 /2024		
MIERKA	M 1:5000		
UAS L	H UAS	I .	
PROJEKT	STUPEN	C.ViK R.	1



riešený pozemok
 ataster — vlečka Slovaft
 obslužné komunikácie -
 F T C I + C s M H D
 (podľa UP)
 zberné komunikácie- FT
 BI (podľa UP)

±0,000 = X m.n.m
BPV MOROCZTACOVSKr
“
* IUS Lesnyhon L. N. G. K. A
K. A. N. C. H. L. A. T. A

D102 | Výkres priemetu navrhovanej koncepcie do ÚPN, Verejné dopravné vybavenie

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Michal Tačovský	
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adrián Mörörcz Ing. Michal Vikukelová Ing. arch. Lukáš Vedecký Ing. Peter Spiszer	
INVESTOR	GROTTO a.s., Dunajská 25 Bratislava 811 01	
FORMAT	A	
DATUM	01/2022	
MIERKA	M 1:500	
U A S L H	U A S	1
PROJEKT	STUPEN	C.V.YKR.

PRÍLOHA C. 4
VZOR BUDÚCEJ ZMLUVY

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

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 00 603 481

IČO: xxx

zastúpenie: xxx

bankové spojenie: SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx

číslo účtu (IBAN): xxx

variabilný symbol: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

kontaktná osoba:

(ďalej len „Nadobúdateľ“)

a

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: xxx

štatutárny orgán: xxx

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

bankové spojenie: xxx

číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx

variabilný symbol: xxx

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

(ďalej len „Prevodca“)

(Nadobúdateľa Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná strana“)

Preambula

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.

Prevodca je výlučným vlastníkom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxx]. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa

a úpravou ich vzájomných vzťahov uzatvárajú v súlade s ustanovením § 51 OZ a § 5 zákona o vlastníctve bytov túto Zmluvu v nasledovnom znení.

Článok I Opis nehnuteľností

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

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, obci xxx, okres xxx:
- a) byt č. **XXX** (ďalej len „Byt“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. **XXX**, (popis stavby: **XXX**), postaveného na pozemku 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“), Byt evidovaný na liste vlastníctva č. **XXX** vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
 - b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu“);
 - c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku 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“)
 - d) 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“);
 - e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „Garáže č. xxx“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúcemu sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státia č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx“);
 - f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu“);
 - g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku“);
 - h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k 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“, drúti 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 príslušným pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.]

Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

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

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

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť 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, komin, vodovodná prípojka, teplotná 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.]

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 Nehnuteľností

- 6.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnuteľností a vyhlasuje, že mu nie sú známe Žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnuteľností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou obhliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnuteľností sa odo dňa obhliadky Nehnuteľností žiadnym spôsobom nezmenil.
- 6.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú, ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnuteľnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nehnuteľností. 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 Nehnuteľnostiam *[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]*
- 6.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania 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 Nehnuteľností alebo ich nedostatočnou údržbou zo strany Nadobúdateľa, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobením 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 Nehnuteľností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:

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

Článok VIII Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s nim 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 ľarcha:
[Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o spolupráci]
- 9.4. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu

a [k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí vlastník Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx.]

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnuteľnosť nepreviedol, nezaťažil 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 Nehnuteľnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam 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, príslušenstvu 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 Nehnuteľnosti, Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastník Nehnuteľnosti. 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 Nehnuteľností a nadobudnutie vlastníctva k nim

- 10.1. Prevodca Nehnuteľnosti vypracuje v zmysle tejto Zmluvy a odovzdá Nadobúdateľovi do desiatich (10) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Nehnuteľnosti 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 Nehnuteľnosti v súvislosti s úhradami platieb všetkých služieb a dodávok spojených s užívaním Nehnuteľnosti, najmä v súvislosti so správou domu, dodávkou elektrickej energie, plynu, odvozom domového odpadu a pod.
- 10.3. Prevodca sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Nehnuteľnosti uhradí všetky platby za služby a dodávky vymenované v Článku 10 bode 10.2 tohto článku Zmluvy.
- 10.4. Nadobúdateľ nadobudne na základe tejto Zmluvy vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálnym odborom, o povolení vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti.
- 10.5. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu preberacieho protokolu prechádza na Nadobúdateľa nebezpečenstvo škody na Nehnuteľnostiach ako aj povinnosť uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Nehnuteľnosti, najmä ale nie výlučne náklady spojené s dodávkou médií najmä elektriny, vody, plynu, internetu, vodné stočné, odvoz komunálneho a iného odpadu.
- 10.6. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy podajú Zmluvné strany bezprostredne po podpise tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami podľa Zmluvy o spolupráci.

Článok XI Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami OZ, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode Informácií) v znení neskorších predpisov.
- 11.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať.
- 11.4. Ak sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť iných ustanovení Zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné a účinné. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy ustanovením platným a účinným, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do tohto času platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.5. Zmluva sa vyhotovuje v 8 (ôsmich) rovnopisoch, z toho Prevodca obdrží 2 (dva) rovnopisy. Nadobúdateľ 4 (štyri) rovnopisy po podpise tejto Zmluvy, 2 (dva) rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a dikciou a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa.

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx xxx

xxx xxx

METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO 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 Konceptia mestskej bytovej politiky 2020 - 2030 (ďalej len „Konceptia“). 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 Konceptie, 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 dlhodobu zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadefinované v Konceptii 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 dlhodobu 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.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>

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.[^] 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 Koncepcie mestskej bytovej politiky.

Koncepcia 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 vymožitelnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;

Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predložení 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;

[^]Zákon 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 ÚPN 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/²

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 doplňujúca 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 vodozádržné 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).

² Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dihodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnjej 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 inštitútov 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;

Ekonomickejšiu výhodnosť.

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

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu ÚPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálnne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spolupráce 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 iokaiity vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti iokaiity 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 žiadateľa 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 UŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania UŠ 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 UŠ. ^
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadaním sa spracuje návrh UŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu UŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnosťou pri prerokovaní UŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním UŠ 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 UŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania UŠ 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 býty 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 naplnenia 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 koncepcných, 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				pre výstavbu funkcií okrem bývania
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)	G Z toho HPP pre bývanie	%			Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
H Z toho HPP pre ostatné funkcie		m2	$F = B \times C$		
Navrhovaný regulatív		m2	$G = F \times D$		
1 Rozloha riešeného územia		m2	$H = F \times E$		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
J IPP		m2			
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)	N Z toho HPP pre bývanie	%			Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania Marža z pridaných plôch bývania
O Z toho HPP pre ostatné funkcie		m2	$M = I \times J \times N$		
Výpočet nadhodnoty	P Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	m2	$= M \times K$		Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
Q Zmena HPP pre bývanie	R Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	m2	$O = M \times L$		
Výpočet podielu pre hlavné mesto		%			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 konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).
2 Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	-p Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	m2	$Q = N - G$		
j. Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená		m2	$R = P \times Q$		
Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN		%			
BA Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA		m2	$T = S \times R$		
<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i>			$U = T / 50$		
Aktuálny index podlažnej plochy		bytov	$x 0,65$		
Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania					
Aký podiel plochy je dnes povolený					

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:

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

K určeniu 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 státa, 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 výšku 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:

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

Príloha č. 2 METODIKY:

RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY
ZMLÚV

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 časti 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)			
4.	Poskytnutie zabezpečenia	Hlavné mesto		<i>Po uzavretí zmluvy a spolupráci</i>
5.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Developer		<i>do 2 mes. po výzve (bod 4)</i>
6.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto		<i>v zmysle príloh č. 4-5</i>
7.	Vydanie územného rozhodnutia	Hlavné mesto		<i>v zmysle príloh č. 4-5</i>
8.	Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer		<i>Nie je stanovená konkrétna lehota^</i>
9.		Developer		<i>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</i>
10.	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Developer		<i>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</i>
11	Dodatok č.1 k zmluve o spolupráci	10 Hlavné mesto / Developer		<i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)</i>
12.	Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer		<i>Nie Je stanovená konkrétna lehota^</i>

® Nie sú stanovené osobitné samostatné iehoty pre vydanie jednotlivých kľúčových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a koiaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konečnej iehoty pre povinnosť spinenia odkiadacích podmienok (ktoré zahŕňajú aj podmienku koiaudácie) na primeranú iehotu (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚPN BA mestským zastupiteľstvom je však zabezpečené, že developer by mal včas ziskávať tieto povieenia/zabezpečovať výstavbu.

Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikaiity.

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

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

d'alšie technikaiity.

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 ĽJPN 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 CJPN 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(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodik;
- iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schválí 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 obytnou miestnosťou), 60 m²
(v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami);
- c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;
- d) parkovacie státia 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 primeranú záruku, 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 IJP 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 portfolio 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 OSO a spracovateľa MIB bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SUR + SUP_MIB	Treba stanoviť uzávierky (ako často sa bude uzatvárať ponuka na zaradenie súkromnej lokality do overovacej štúdie hlavného mesta)
Príprava návrhu zadania ÚS	OOUPD + SUP_MIB + ODI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu ÚS	SUP_MIB + ODI	2 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a ich špecifik)
Výstupná kontrola návrhu ÚŠ	OOUPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu ÚŠ	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu ÚŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu ÚŠ	OOUPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)	OOUPD	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_MIB a ODI	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 OU 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

Údaje žiadateľa

obchodné meno / meno a priezvisko: so

sídlo / 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 C.6
VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

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

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom 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 rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

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

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 jednotlivو 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 „Nehuteľnosti“).
- 1.2 Záložca dáva do zálohu Nehuteľností 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 Nehuteľností 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 Nehuteľnostiach 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 Nehuteľností, 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 Nehuteľnostiam,

- (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
- (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaníu 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 Nehnutelností, 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 Nehnutelnostiam 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 Nehnutelností alebo akejkolvek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkolvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkolvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa nechá vyhotoviť alebo zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.

3. Vznik a trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami 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 informácií) v znení neskorších predpisov.

- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi 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 urýchléného 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 akejkoľvek 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 akejkoľvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.

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]

[•] [•]