

Dátum 17/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 561496/2024

vo vzťahu k projektu,, Florián “

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Florián Offices, s. r. o.

Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená medzi:

(1) **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

IČ DPH: SK2020372596

IBAN: [REDACTED]

V zastúpení: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestník primátora pre oblasť sociálnych vecí a nájomného bývania, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto Zmluvy

(ďalej len „Mesto“)

(2) **Florián Offices, s.r.o.**

Sídlo: Bottova 1/1, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 128887/B

IČO: 51 283 301

DIČ: 2120666845

IČDPH: SK2120666845

IBAN: [REDACTED]

ZápisvRPVS: 45562

V zastúpení: Erik Páleš, konateľ a Ing. Rastislav Valovič,

PhD., konateľ (ďalej len „Developer“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“)

Vzhľadom na to, že:

- (A) V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení za účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri 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 „*Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030*“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 (ďalej len „**Koncepcia mestského rozvoja**“) vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektora obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj „*zahezcovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania*.“
- (C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“) schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Koncepcia**“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k 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 *„pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.“*
- (E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe Koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle 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 ZAUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA“*) podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 {Metodika} tejto Zmluvy (ďalej len **„Metodika“**).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri naplňaní cieľov Koncepcie a určení počtu bytových jednotiek, ktoré má získať Mesto, vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak
- (H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného Koncepciou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska Koncepcie a Metodiky.
- (I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok

Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy, pričom si plne uvedomuje, že z hľadiska povahy a významu záväzkov Zmluvných strán predstavuje táto Zmluva prevažne záväzky na strane Developera a práva na strane Mesta a túto skutočnosť akceptuje. Pre vylúčenie pochybností, predchádzajúca veta nepredstavuje výkladové pravidlo tejto Zmluvy; ide iba o potvrdenie, že Zmluvné strany v plnom rozsahu akceptujú osobitný charakter tejto Zmluvy.

- (J) Developer si zároveň uvedomuje pozitívnu hodnotu Zmien a doplnkov ÚP pre jeho Projekt a v prípade schválenia Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva akceptuje, že realizácia Projektu sa prejaví aj vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom zabezpečenia prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto ako časti skutočne vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, a to spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (K) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania pre verejnosť prostredníctvom cenovo dostupného a komfortného nájomného bývania, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade so štátnymi strategickými dokumentmi (ako napr. koncepciou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblastiestskej bytovej politiky (t. j. koncepciou a Metodikou).
- (L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Predmetu budúceho prevodu vrátane Bytových jednotiek (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (M) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu ani schválenie Zmien a doplnkov ÚP za poskytnutie protihodnoty v podobe Predmetu budúceho prevodu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera a Mesta v prípade, ak Projekt Developera prostredníctvom kladne prerokovaných a schválených Zmien a doplnkov ÚP bude v konečnom dôsledku vyhodnotený ako vhodný a súladný s verejným záujmom (a to najmä z územno-plánovacieho hľadiska pri zohľadnení cieľov Mesta na realizácii politiky nájomného bývania) a s takýmto postupom obe Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (N) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle koncepcie, pričom v zmysle Metodiky je aj výpočet nadhodnoty určený transparentne a nediskriminačne so zreteľom na zachovanie ochrany verejného záujmu.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

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

„Banková záruka“ znamená neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky na čiastku zodpovedajúcu sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*}).

„Bytový dom“ znamená stavebný objekt:

- (a) bytového domu (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorého najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo
- (b) polyfunkčného objektu alebo inej budovy (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorej výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktorá aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) bude slúžiť na bývanie;

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

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

- (a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Štandard bytov“ uvedený v prílohe č. 3 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
- (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
- (c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
- (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarávať 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 **945.845,16,- EUR** (slovom deväťstoštyridsaťpäťtisíc osemstoštyridsaťpäť 16 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 (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska (ďalej len „**Index**“), prípadne podľa iných ukazovateľov, ktoré nahradia Index. Za základ pre výpočet zvýšenej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa berie výška Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v predchádzajúcom kalendárnom roku a Index zodpovedajúci percentuálnemu nárastu alebo poklesu (zaokrúhlenému na dve desiatimé miesta) cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení k 1.1.2025 sa Index vypočíta na

základe porovnania priemernej ceny nehnuteľností za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľností za rok 2023).

„Dôverné informácie“ znamenajú všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali Zmluvné strany alebo o ktorých sa dozvedeli akýmkoľvek spôsobom pri uzavretí alebo plnení tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a ktoré majú charakter obchodného tajomstva podľa Obchodného zákonníka.

„Informačný materiál“ znamená informačný materiál o možnosti obstarania návrhu Zmien a doplnkov UPN na podklade odporúčaných prerokovaných 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 priľahlých k Bytovému domu;
- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (g) ak j e to relevantné:
 - (i) Pivničné kobky;

- (ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
- (iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu;

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku 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 **„Florián“**, 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 Prilohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*)-, toto vymedzenie je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

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

„Protokol“ má význam uvedený v odseku 7.1.

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

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

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

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

„Výzva“ má význam uvedený v odseku 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 (M); (ii) nový maximálny index podlažných plôch (3,6); (iii) nové číslo územnej funkcie (501); a (iv) nový názov územnej funkcie (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti)]].

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

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy,
- (e) odkaz na „Projekt“ znamená odkaz na „Projekt“ v zmysle Projektovej dokumentácie v čase do schválenia Zmien a doplnkov ÚP a odkaz na „Projekt“ v zmysle Upravenej Projektovej dokumentácie v čase od schválenia Zmien a doplnkov ÚP nie však skôr ako od momentu vypracovania Upravenej Projektovej dokumentácie,
- (f) ak sú v tejto Zmluve nejaký nárok alebo iná skutočnosť vymedzené s odkazom na „Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“, pre určenie výšky takéhoto nároku alebo inej skutočnosti sa použije výška „Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ vypočítaná pre kalendárny rok, v ktorom (i) takýto nárok vznikol alebo (ii) došlo k danej skutočnosti.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1 Hlavným predmetom tejto Zmluvy je vyhlásenie Mesta, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou a záväzky Developera voči Mestu v súvislosti s realizáciou Projektu a prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto. V prípade rozporu tejto Zmluvy s Metodikou má táto Zmluva prednosť.
- 2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle Metodiky (t. j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s Metodikou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu. V súlade s časťou A3 Metodiky Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných troch predpokladov:
- (a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy;
 - (b) došlo k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie, ktoré preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu, a ktoré môže slúžiť ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚP; za deň splnenia tejto podmienky sa považuje deň, kedy došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu; a
 - (c) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 11 (*Zabezpečenie*).
- 2.3 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný:
- (a) zabezpečiť špecifikovanie a rozsah Predmetu budúceho prevodu dostatočne určitelným spôsobom, a to na 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 CPP / 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 m² 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 11 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 (zisťovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povolení 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 zisťovacieho konania; alebo

365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera,

dôjde k automatickému predĺženiu 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 UF) 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 UF 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 UF, Mesto má nárok na nadhodnotu v m², a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HFF(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 HFF(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 došlok obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosnosti a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „Územná štúdia“), a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike.

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností:
- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastník 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 viaznúť 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 povinnosti 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 požiadá o možnosť nahradenia Predmetu budúceho prevodu. Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Predmetu budúceho prevodu náhradným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k bytom a nebytovým priestorom, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky, ak nie je nižšie uvedené inak:

- (a) sú z hľadiska ich využitia porovnateľné s Predmetom budúceho prevodu;
- (b) (v časti bytových jednotiek) spĺňajú podmienky uvedené v definícii „Bytové jednotky“ uvedenej v odseku 1.1;
- (c) ich celková výmera (v časti bytových jednotiek) je minimálne v rozsahu m^2 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 spochybniť 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 nesplňajú vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie.

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

- 6.2 Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Bytových jednotiek pristúpi podľa Budúcej zmluvy k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.

- 6.3 Mesto je povinné poskytovať Developerovi pri výstavbe Bytového domu objektívne nevyhnutnú súčinnosť, a to v rozsahu rozumných požiadaviek Developera, ktoré nie sú v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.4 V prípade, že výstavba Projektu (Bytových jednotiek) prebehne v etapách, Developer má povinnosť odovzdať Mestu alikvotnú časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvotnú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení), a to v pomere podlahovej plochy vybudovaných Bytových domov v príslušnej etape vo vzťahu k celkovej podlahovej ploche Bytových domov, ktoré majú byť podľa Projektu realizované. Zmluvné strany upresnia spôsob odovzdania Predmetu budúceho prevodu v čase špecifikácie Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a).

7. Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu

- 7.1 Predmet budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Predmetu budúceho prevodu (zo strany budúcich nájomcov Predmetu budúceho prevodu) do desiatich (10) pracovných dní od uzavretia Budúcej zmluvy. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu (ďalej len „**Protokol**“). Záväzok Developera podľa tohto bodu je splnený, ak odovzdá Predmet budúceho prevodu v štandarde uvedenom v Metodike, pokiaľ Zmluva neurčuje iný štandard.
- 7.2 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu je Mesto povinné odovzdávaný Predmet budúceho prevodu dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúceho prevodu. Mesto je povinné prevziať Predmet budúceho prevodu za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Predmet budúceho prevodu v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol nespôsobilý na užívanie alebo jeho užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Predmetu budúceho prevodu bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúceho prevodu, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúceho prevodu, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako štyridsaťpäť (45) dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na 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 vyzoomené 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

nevyvrátite ľnú domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez vád 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, akejkol'vek 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 vád, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Predmetu budúceho prevodu, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných vád 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 vád 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;
 - (e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Predmetu budúceho prevodu alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným tret'ou 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 piate, 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 povinností 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. I(i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).
- 10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.
- 10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.
- 10.6 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinností Mesta ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto

Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 10.7 vyplýva z nasledovných skutočností:

- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
- (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 10.8, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 10.8.

- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve (ako napríklad hlasovanie Zastupiteľstva o Zmenách a doplnkoch ÚP) nedokáže Mesto ovplyvniť;
- (d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a preto akýkoľvek úkon Mesta, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

Developer nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovat' si voči Mestu akékoľvek škody alebo náhrady vzniknutých nákladov (vrátane napr. nákladov na zriadenie a udržiavanie Bankovej záruky). V prípade, ak by aj napriek tomu Developerovi vznikol akýkoľvek nárok voči Mestu, Developer sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Developer berie na vedomie, že jediným jeho nárokom z prípadného porušenia povinností Mesta je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 10.8 Ustanovením odseku 10.7 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 14 *{Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy}* resp. ukončenie Zmluvy zaplatením dohodnutej peňažnej sumy podľa článku 2.8, 5.6 alebo 14.4 (posledný odsek) Zmluvy v prípade, ak nastala situácia na základe ktorej dané články Zmluvy umožňujú zaplatiť príslušnú sumu, (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 11.6, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

11. Zabezpečenie

- 11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov. Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer:

- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo
- (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.

- 11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia: (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „Zabezpečenie“).

- 11.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli;
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčiinné 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 udržíaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

12. Vyššia moc

- 12.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku

2.3. Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.5(a) nie je predchádzajúcou vetou dotknuté.

- 12.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.
- 12.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

13. Zmena právnych predpisov

- 13.1 Najmä s ohľadom na dlhodobý charakter záväzkov založených touto Zmluvou, sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ počas plnenia tejto Zmluvy dôjde k takej zmene právnych predpisov, ktorá

- (a) nebola a ani nemohla byť predvídateľná už v čase uzatvorenia tejto Zmluvy;
- (b) nie je zmenou právnych predpisov všeobecného charakteru, t.j. nevzťahuje sa komplexne na celé podnikateľské prostredie (ako napríklad zmeny daňových sadzieb a pod.), a
- (c) bude vylučovať plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu, alebo na základe ktorej by plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu odporovalo takýmto novým právnym predpisom;

má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností. Zmluvné strany sa dohodli, že prijatie prípadného nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku (vrátane vykonávacích predpisov k takémuto zákonu) a zákonov a podzákonných predpisov, ktorými sa budú meniť a dopĺňať zákony a podzákonné predpisy v priamej súvislosti s prijatím nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku, spĺňa podmienky podľa odsekov 13.1(a) a 13.1(b).

14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa odseku 5.10 alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.

- 14.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť:

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením od Zmluvy zo strany príslušnej Zmluvnej strany v súlade s odsekom 14.3;
- (c) odstúpením Developera podľa odseku 14.4; alebo
- (d) odstúpením Mesta podľa odseku 14.5.

- 14.3 Každá zo Zmluvných strán má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou Zmluvnou stranou (vrátane prípadu, ak sa Vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve preukáže alebo stane nepravdivým podľa odseku 9.3

a táto skutočnosť má podstatný nepriaznivý vplyv na plnenie predmetu tejto Zmluvy) za predpokladu, že, ak ide o odstrániteľné porušenie, porušujúca Zmluvná strana takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote (ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní) na to poskytnutej zo strany neporušujúcej Zmluvnej strany. Pre vylúčenie pochybností, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinností Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa 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) tretou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť,
 - (f) tretou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 15.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 15.1.

16. Komunikácia a oprávnené osoby

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

- (a) Developer:

Vo veciach technických: Ing. arch. Dušan Ševela

Email: [REDACTED]

Telefón: + [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Erik Páleš
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 odosielaťujúcej 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 pochybnosti, 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 požiadá o postúpenie práv a prevzatie povinností zo zmluvy (t. j., prevod zmluvy) na projektovú spoločnosť, ktorá bude založená za účelom povoľovania a/alebo realizácie Projektu a ktorá bude ovládaná Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo priamo alebo nepriamo jeho materskou spoločnosťou alebo Developer a projektová spoločnosť je pod kontrolou rovnakej osoby alebo skupiny rovnakých osôb. Povinnosť Mesta podľa 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 zato, 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 upraví 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;


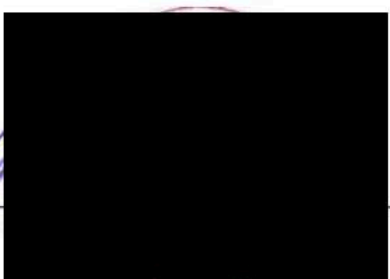
Príloha č. 1	Vymedzenie Bytového domu
Príloha č. 2	Popis a parametre Projektu
Príloha č. 3	Územná štúdia
Príloha č. 4	Vzor Budúcej zmluvy
Príloha č. 5	Metodika
Príloha č. 6	Vzor Ručiteľského vyhlásenia
Príloha č. 7	Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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



V Bratislave, dňa

Florián Offices, s.r.o.



Erik Páleš
konateľ



konateľ

PRÍLOHA Č. 1

VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Bytový, polyfunkčný dom je vymedzený kapacitou funkčnej plochy, ktorá bude po zmene UP definovaná kódom M 501 rozvojové územie s IPP 3,6. Bude zohľadňovať dohodnuté urbanistické princípy - umiestňovanie výškového akcentu 60m v nároží a umiestňovanie hmoty 32m pozdĺž ulice Imricha Karvaša s cieľom nadviazať na charakter bloku s odstupom od jestvujúceho domu Florián Residence. Finálne umiestnenie, tvarovanie a architektúra domu bude definovaná samostatným architektonickým návrhom.

Nový návrh bude akceptovať bytový dom vo výstavbe, ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche a teda kapacity pre novú výstavbu sú nasledovné:

HPP celková (m2)	HPP bývanie (m2)	HPP občianska vybavenosť (m2)	Uvažovaný počet bytov a apartmánov
PD Florián 14720,4	9191,2	5529,2	101

PREDBEŽNÝ VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTT' DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A	Názov lokality	FLORIAN	Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA	
B	Rozloha riešeného územia vo vlastníctve Investora	6075,9 m2	Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA	
C	Aktuálny regulatív Index podlažnej plochy (IPP)	L 201 3,3	Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia Aktuálny index podlažnej plochy	
D	Povolený podiel bývania	30%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania	
E	Povolený podiel iných funkcií	70%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania	
F	Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	20 050,47 m2	F = BxC	Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie	6 015 m2	G = FxD	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie	14 035,33 m2	H = Fx E	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
Navrhovaný regulatív		M_501	Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia	
I	Rozloha riešeného územia	6075,9 m2	V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov	
J	IPP	3,6	Navrhovaný Index podlažnej plochy	
K	Povolený podiel bývania	70%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania	
L	Povolený podiel iných funkcií	30%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania	
M	Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	21873,24 m2	M = IxJ	Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie	15 311,27 m2	N = MxK	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie	6 561,97 m2	O = MxL	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
Výpočet nadhodnoty				
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20,00%	Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu	
Q	Zmena HPP pre bývanie	9 296,13 m2	Q = N - G	bývania
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP Výpočet podielu pre hlavné mesto	1 859,23 m2	R = PxQ	Marža z pridaných plôch bývania
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	25%	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov	
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	464,80635 m2	T = 5xR	Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65	6,04 bytu	U=T/50x 0,	65 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).

PRÍLOHA Č. 3
ÚZEMNÁ ŠTÚDIA

Územná štúdia v plnom rozsahu kladne prerokovanej štúdie je zverejnená na nasledovnom webovom sídle Mesta;

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vstavba/rozvoi-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/ine-dokumenty>

- Názov dokumentu: Nájomné bývanie. 1. výzva

Urbanistická štúdia zóny Fiorián

Príloha Č.3 sumarizácia z čistopisu



■
 $V_{S_{max}}$

X

X



Urbanistická štúdia zóny Florián

Predmet:

Urbanistická štúdia zóny Florián

Obstarávateľ:

Florián Offices, s.r.o.

Jurkovičova Tepláreň

Bottova 1/1

811 09 Bratislava

Kontaktná osoba: Ing. arch. Dušan Ševela

Spracovateľ UŠ:

AUREX spol. s r.o.

Ľubľanská 1 831 02 Bratislava

Urbanizmus:

Ing. arch. Marek Adamczak

Ing. arch. Michal Chudík, PhD., autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0974 **AA**

Dopravná vybavenosť:

AFRY CZ s.r.o., PhDr. Mária Kocianová

Demografia a občianska vybavenosť:

Inštitút priestorového plánovania, o.z.

Ing. Ľubomír Macák, Bc. Radka Siváková, Mgr. Filip Polonský, PhD., Ing. Kristína Kaliničová

Technická vybavenosť

Ing. Vasil' Dedo, autorizovaný stavebný inžinier, evid. č. 4205

Urbanistická štúdia zóny Florián

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD:

podľa § 12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:

Bc. Bibiána Piršelová,

osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 416

Dotknuté orgány územného plánovania:

Hlavné mesto SR Bratislava Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Dohľad orgánu územného plánovania nad procesom obstarania:

Hlavné mesto SR Bratislava

Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia zóny Florián (ďalej „UŠ“) bude v súlade so zákonom územnoplánovacím podkladom a bude slúžiť:

- pre vypracovanie návrhu koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na riešenie urbanistických, územno-technických, dopravných, krajinnno-ekologických a enviromentálnych problémov v riešenom území a ich dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie súvisiaceho územia
- ako územnoplánovací podklad pre vypracovanie zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej "ÚPN hl.m. SR Bratislavy")

Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie sú na podklade vyhodnotenia územno-technických, hospodárskych a majetkových vzťahov a vyhodnotenia limitov využitia územia:

1. návrh využitia územia pre rozvoj polyfunkčnej mestskej zástavby zohľadňujúcej špecifické podmienky riešeného územia
2. stanovenie optimálneho priestorového usporiadania zástavby s ohľadom na navrhované funkčné využitie, okolitú zástavbu a polohu územia v kompozičnom uzle mesta, na križovaní ulíc Imricha Karvaša a Radlinského
3. návrh riešenia verejných priestorov s ohľadom na funkčné využitie územia a charakter okolitého prostredia
4. návrh koncepcie napojenia územia na technickú a dopravnú vybavenosť, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
5. overenie požiadaviek z hľadiska rozvoja nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania na území mesta

Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie

územie

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, v blízkosti areálu Slovenskej technickej univerzity a Národnej banky Slovenska.

Riešené územie je vymedzené príľahlými ulicami, zo severozápadu Slovanskou, zo severovýchodu Fazulovou, z juhovýchodu Radlinského a z juhozápadu ulicou Imricha Karvaša.

Výmera riešeného územia je cca 3,23 ha.

Zoznam pozemkov (KN-C), ktoré sa nachádzajú v riešenom území alebo doň zasahujú:

vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava

21737/1, 21737/2, 21737/3, 21739/3, 21741, 21742, 21743/2, 21744/1, 21752/9, 8056/1, 8186/2, 8195/2, 8200/6

Vlastník: NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

21739/41, 21739/42, 8056/25, 8056/9

vlastník: Florián Offices, s.r.o.

8186/1, 8194, 8199, 8200/4, 8203/2

vlastník: Dreamer s.r.o.

8200/7, 8203/1, 8206/1, 8206/2, 8206/3, 8215, 8216/10, 8217/1, 8217/3, 8218/14, 8218/15, 8218/3

vlastník: B.S.R.. a.s.

8218/17, 8218/19, 8218/21, 8218/22, 8218/23, 8218/31, 8218/32, 8218/33, 8218/4

súkromní vlastníci:

8056/13

Riešené územie širších vzťahov

Riešené územie širších vzťahov v južnej časti zahŕňa severovýchodnú časť areálu Slovenskej technickej univerzity, Univerzitnej nemocnice Bratislava a Americké námestie. Z juhovýchodu ho ohraničuje Krížna ulica. Severovýchodnú hranicu tvorí Vazovova ulica a zo severozápadu ho ohraničuje Mýtna ulica spolu s budovou Národnej banky Slovenska.

V rámci riešeného územia širších vzťahov sa nachádza rôznorodá zástavba zahŕňajúca vysokoškolský areál, nemocnicu, základnú a strednú školu, Blumentálsky kostol, administratívne budovy (NBS, Deil.a.s., Daňový úrad) ako aj zástavbu bytových domov medzi Radlinského a Krížnou ulicou.

Výmera riešeného územia širších vzťahov je cca 19,3 ha.

Opis riešeného územia, vyhodnotenie súčasného využitia územia, problémov a limitov územia, zhodnotenie známych zámerov v území

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, v blízkosti areálu Slovenskej technickej univerzity a Národnej banky Slovenska.

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta.

V súčasnosti je možné riešené územie charakterizovať, vzhľadom na jeho polohu v meste, ako extenzívne využité. V severnej časti riešeného územia sa nachádza bytový dom, v ktorého parteri sa nachádza divadlo Ticho a spol.. Vo východnej časti územia sa nachádza areál hotela Saffron a polyfunkčne využívaný pôvodný objekt továrne na výrobu kief, nachádzajúci sa pozdĺž Radlinského ulice. V južnej časti riešeného územia sa nachádza parkovisko na poispevnenej ploche. Zvyšná časť územia je nevyužívaná, pokrytá náletovou zeleňou.

Územie leží v širšom centre mesta a v jeho blízkosti sa nachádza veľká škála zariadení občianskej vybavenosti a služieb.

Pre časť riešeného územia ležiaceho medzi Školskou a Fazulovou ulicou je pripravovaná výstavba Obytného súboru Fazulová a v severnej časti riešeného územia, v blízkosti budovy NBS je pripravovaná výstavba polyfunkčného domu Slovanská.

Na uvedenej ploche v súčasnosti prebiehajú zemné práce súvisiace s pripravovanou výstavbou.

Problémy a limity územia

Chránené územia prírody

Do riešeného územia nezasahujú žiadne chránené územia prírody ani prvky územného systému ekologickej stability. V zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov platí v riešenom území I. stupeň ochrany.

Pamiatková zóna Bratislava - centrálna mestská oblasť

Územie riešené v UŠ sa nachádza na území Pamiatkovej zóny Bratislava - centrálna mestská oblasť.

PZ Ba CMC bola vyhlásená Vyhláškou Okresného úradu Bratislava č. 1/92 zo dňa 18. 8. 1992, o pamiatkovej zóne Bratislava - centrálna mestská oblasť, Bratislava - Dúbravka, Bratislava - Lamač, podľa zákona SNR č. 472/1990 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy, zákona SNR č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti a vyhlášky Ministerstva kultúry SR č. 21/1988 Zb.

Pre pamiatkovú zónu boli Krajským pamiatkovým úradom Bratislava vypracované Zásady ochrany pamiatkového územia (vydané v roku 2015) v znení dodatku č.1 (zo dňa 15.12.2016) a dodatku č.2 (zo dňa 23.02.2022), ktoré sú v regulačnej časti východiskovým podkladom pre rozhodovanie orgánu na ochranu pamiatkového fondu a usmerňovanie rozvoja pamiatkového územia s požiadavkami na jeho rehabilitáciu a primeranú adaptáciu vo vzťahu k historickej zástavbe a jej charakteristickým prvkom vrátane určujúcich a dotvárajúcich prvkov zelene.

Ochranné pásma letiska M.R. Štefánika

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma letiska M.R. Štefánika (ďalej len „OP“), určené Štátnou leteckou inšpekciou Rozhodnutím zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene OP letiska, z ktorých vyplýva pre riešené územie nasledovné výškové obmedzenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov), ktoré je stanovené:

- OP kuželovej prekážkovej plochy letiska s výškovým obmedzením objektov v rozmedzí nadmorských výšok cca 243,7 - 253,6 m n.m.Bpv (obmedzujúce výšky stúpajú v sklone 4% -1 :25 v smere od letiska).

Územie riešené v urbanistickej štúdii sa nachádza v priestore existujúcej a odsúhlasenej výškovej zástavby západne od letiska medzi predĺženými osami vzletových a pristávacích dráh RWY 04/22 a RWY 13/31. V tomto priestore je možné po predchádzajúcom súhlase Dopravného úradu realizovať objekty aj s výškami nad úroveň predmetných ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia

Riešené územie je zaradené v zmysle ÚPN BA do územia kompaktného mesta, plochy sú zaradené medzi rozvojové územia.

Z hľadiska intenzity využitia územia stanovuje ÚPN BA pre plochu **občianskej vybavenosti ceiomestského a nadmestského významu (kód 201)** v riešenom území nasledujúce regulatívy:

Maximálny index podlažných plôch (Ipp) má stanovenú hodnotu 3,3 (kód L).

201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba mestského typu	0,55	0.15
			0,41	0,15
		centrovorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné, obslužné centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť)	0.33	0,25
		intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0.10

Z hľadiska intenzity využitia územia stanovuje ÚPN BA pre plochu **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501)** v riešenom území nasledujúce regulatívy;

Maximálny index podlažných plôch (Ipp) má stanovenú hodnotu 2,7 (kód J).

501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
			0,30	0,30

Z hľadiska ostatných požiadaviek ÚPN BA je vo vzťahu k riešenému územiu UŠ potrebné:

- rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry:

- rozvojové a zároveň kompozičné osi mestskej štruktúry historického jadra a prilahlej časti kompaktného mesta v smere Ventúrska - Michalská - Obchodná - Kollárovo nám. - lúčovité rozvetvenie cez Radlinského na Račiansku radiálu, Mickiewiczovu - Avion - Záhradnícka - v pokračovaní východného a juhovýchodného smeru rozvoja.
- priestory mestských tried ako hlavné kompozičné osi,
- uzlové body urbanistickej kompozície v kríženíach založeného a rozvíjaného radiálno-okružného systému usporiadania mesta,
- zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov.

- rešpektovať historické a prírodné hodnoty Starého Mesta vytvárajúce charakteristický obraz a základ veduty Bratislavy

- rešpektovať postupnú transformáciu bývalých výrobných a technických zón vo východnej časti mesta na mestské polyfunkčné priestory (Zóny Pribinova, Chalupkova, Radlinského

- Mýtna -1. Karvaša)

- V rámci územia centra a jeho jadrového územia preferovať prestavbu v súčasnosti nevyužitých území na mestské polyfunkčné prostredie (KABLO, tabaková továreň, areál kefovej továrne a pod.)-
- zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.
- rešpektovať pri lokalizácii výškových stavieb v územiach, ktoré nie sú regulované inak, najvýznamnejšie diaľkové priehľady, ktoré poskytujú charakteristické identifikačné, významové a orientačné vnímanie mesta, priehľady na historické a významové dominanty mesta, či inak hodnotené stavby a prírodné identifikačné znaky

Verejnoprospešné stavby

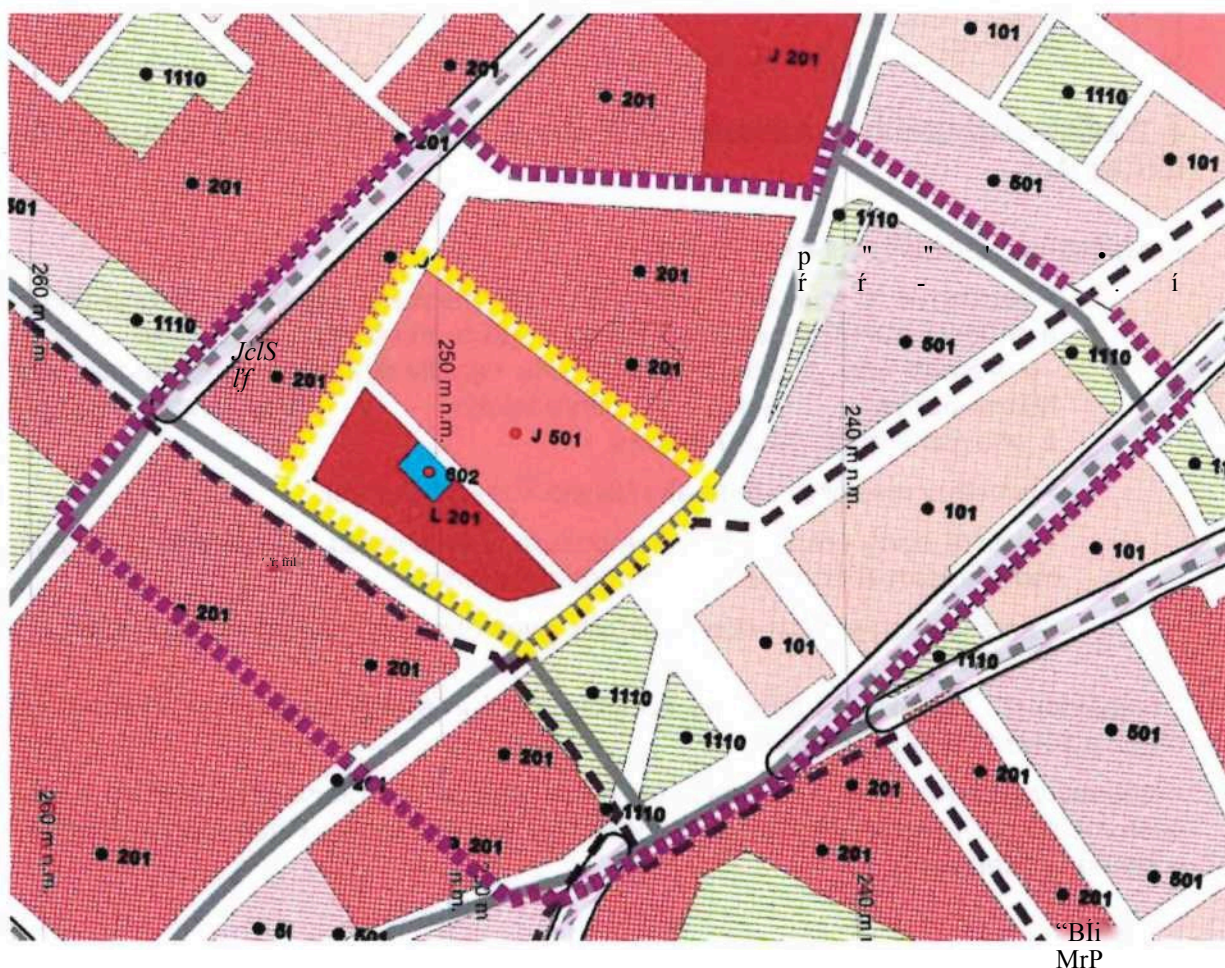
Z verejnoprospešných stavieb vymedzených v ÚPN BA sa riešeného územia UŠ dotýka:

E31, transformovňa TR 110/22 kV Školská a vedenia 2 x 110 kV na pripojenie do sústavy WN

V blízkosti riešeného územia ÚPN BA vymedzuje nasledujúcu verejnoprospešnú stavbu: **D46**.

prepojenie Radlinského - Americké nám.

Priemet hraníc riešeného územia do výkresu č. 2.2 Regulačný výkres ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov zobrazuje nasledujúca schéma:



Urbanistická štúdia zóny Florián

- hranica riešeného územia širších vzťahov
 hranica riešeného územia

Podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia

Z hľadiska podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie je riešené územie súčasťou riešeného územia Územného plánu zóny CMO - severovýchod, 2018, ktorý obstaráva Mestská časť Bratislava-Staré Mesto. Pre daný územný plán zóny je momentálne spracovaný návrh zadania s názvom Upravený návrh zadania Územného plánu zóny CMO - severovýchod po pripomienkach november 2021 a po pripomienkach 24.05.2022.

Väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov

Z hľadiska širších vzťahov je riešené územie súčasťou širšieho centra mesta.

Územie je súčasťou Pamiatkovej zóny Bratislava - centrálna mestská oblasť a v zmysle ÚPN BA tvorí súčasť vnútorného mesta.

Pozdĺž Štefanovičovej ulice. Námestia Slobody a ulice Imricha Karvaša sú lokalizované solitéry zástavby, ktoré vytvárajú jedinečné dominanty územia mesta. Ide najmä o obrátenú pyramídu RTVS, budovy ministerstiev financií a dopravy SR, Národnej banky Slovenska i Stavebnej fakulty STU.

Riešené územie je súčasťou interakčného územia medzi centrom mesta a severovýchodným rozvojovým smerom Bratislavy.

Nachádza sa na rozmedzí kompaktnej blokovej, prevažne obytnej zástavby, medzi Križnou a Šancovou ulicou a významnými areálmi občianskej vybavenosti tvorenými areálom Slovenskej technickej univerzity. Ministerstva dopravy, RTVS, Národnej banky Slovenska, univerzitnej nemocnice, či Lekárskej fakulty Univerzity Komenského.

Z hľadiska funkčného využitia stanoveného územím plánom je riešené územie obklopené najmä stabilizovanými územiami občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód 201), zmiešanými územiami bývania a občianskej vybavenosti (kód 501) a plochami viacpodlažnej obytnej zástavby (kód 101).

Súčasne sa nachádza na spojnici významných plôch vnútromestskej zelene tvorenej záhradami Prezidentského paláca. Úradu vlády SR, parkom na Námestí slobody, záhradou Univerzitnej nemocnice Bratislava, parkom na Americkom námestí. Medičkou záhradou a Ondrejským cintorínom.

Z hľadiska rozvoja dopravnej vybavenosti je v kontakte s riešeným územím plánované prepojenie Radlinského ulice s Americkým námestím a Mickiewiczovou ulicou. Z pohľadu rozvoja technického vybavenia je v centre riešeného územia vymedzená územná rezerva pre umiestnenie elektrickej stanice 110/22 kV Školská, ktorá by mala zabezpečiť dostatočné zásobovanie elektrickou energiou pre prilehlé územie mestskej časti.

Urbanistická koncepcia funkčného využitia a hmotovo - priestorového usporiadania územia, urbánnych priestorov a stavieb, kompozícia a organizácia územia Koncepcia riešenia

Z hľadiska funkčného riešenia overil návrh možnosti rozvoja územia s dôrazom najmä na južnú časť riešeného územia, medzi ulicou i. Karvaša a Školskou. Navrhujeme ho na využitie pre funkciu zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501).

Z hľadiska hmotovopriestorového usporiadania územia riešenie vychádza z maximálneho indexu podlažných plôch s hodnotou 3,6 (kód M).

V riešení urbánnych priestorov návrh rešpektuje funkčné využitie a priestorové usporiadanie Obytného súboru Fazulová (medzi Školskou a Fazulovou ulicou) ako aj riešenie polyfunkčného domu Slovanská pri križovatke Slovanskej ulice a ulice Imrich Karvaša v zmysle právoplatných povolení.

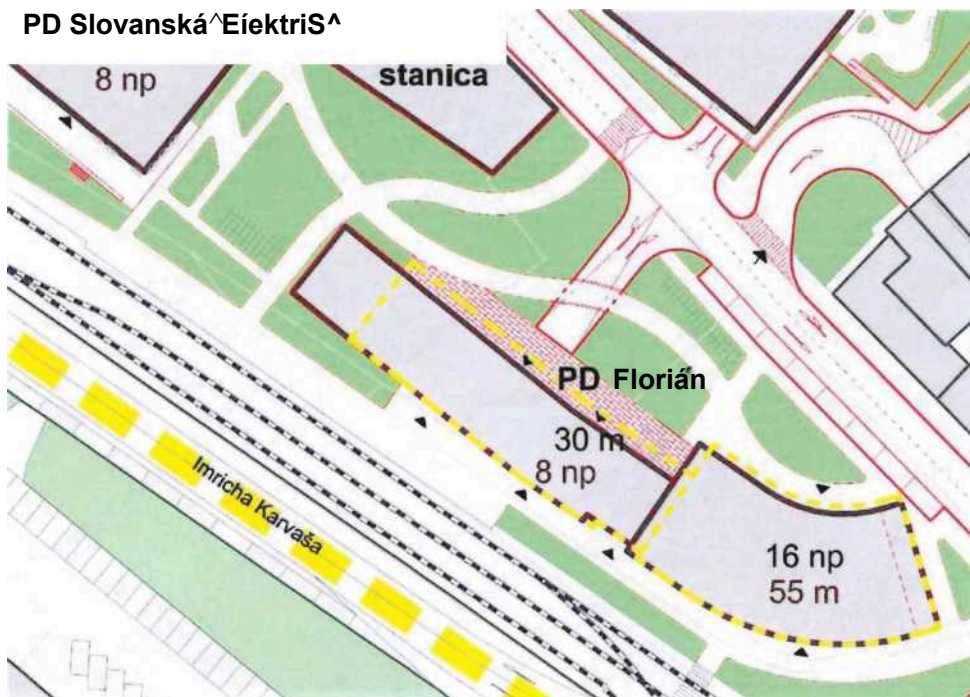
Z hľadiska kontextu vývoja a komponovania celej priečnej osi - mestského okruhu, na ktorej sa umiestňovali veľkokapacitné zariadenia zvláštnych centrálnych aktivít, ktoré sa nepresadili v štrukturálne a kapacitne limitovaných mestských triedach riešenie pri návrhu celkovej kompozície vychádza z potreby riešiť nárožie ulíc Imricha Karvaša a Radlinského dominantnou budovou nadväzujúcou na nižší blok uzatvoriac tak celý priestor. Navrhnutý objekt tak nadväzuje a nekonkuruje objektom na priečnej rozvojovej osi dominantnej výškovej budove Národnej banky a výškovej budove Stavet)nej fakulty. Polyfunkčný dom Florián ako najmenšia dominanta tvorí tretí vrchol kompozičného trojuholníka umiestnený tak, aby kompozične dopovedal celomestský kontext tohto významného priestoru na priesečníku radiály spájajúcej urbanizačné jadro mesta s novovytváraným jadrom tvoreným Floriánskym námestím. Americkým námestím. Trnavským mýtom a Starohorskou a Radlinského ulicou.

Z hľadiska organizácie územia tvorí komplex Florián funkčno-priestorovo prevádzkové dokompletovanie celého polyfunkčného bloku.

Navrhované riešenie rovnako dotvára uličnú čiaru východnej strany ulice Imricha Karvaša, narušenú asanáciou budov bývalej továrne na výrobu kief.

Na základe výsledkov prerokovania bolo upravené pôdorysné riešenie Polyfunkčného domu Florián tak, aby v maximálnej miere vymedzil uličnú čiaru pozdĺž ulice I. Karvaša a oddelil uličný a vnútroblokový priestor.

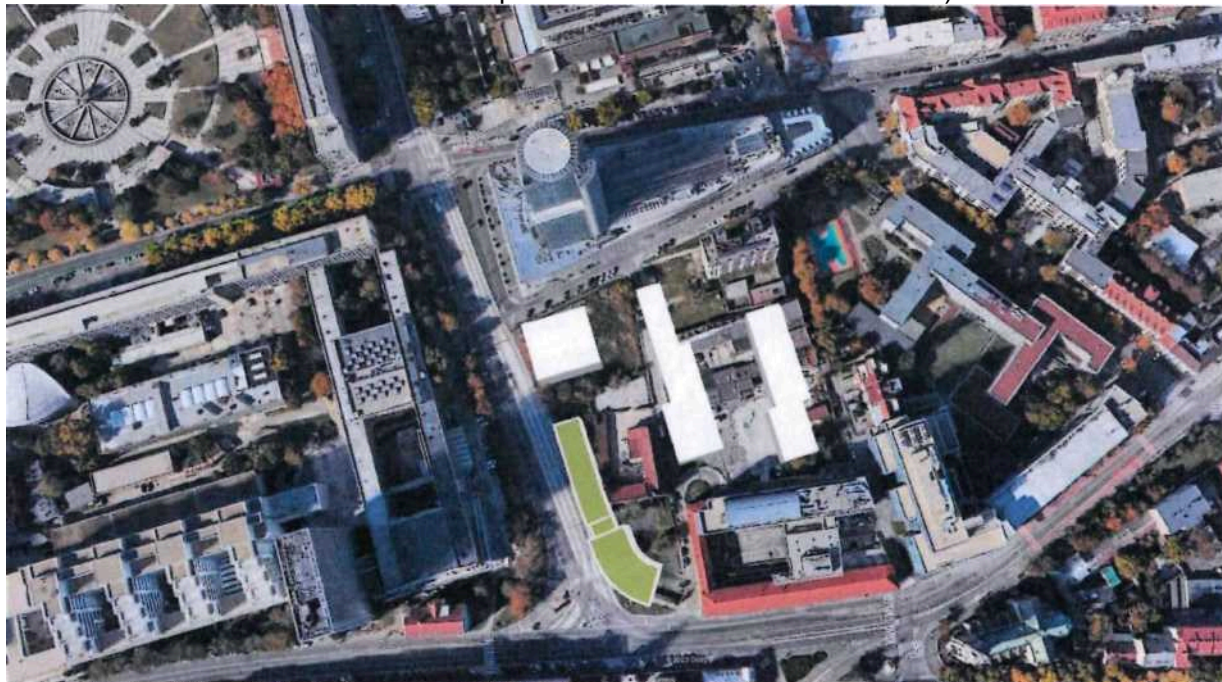
PD Slovanská[^]ElektriS[^]



navrhované riešenie PD Florián v zmysle variantu 2 návrhu UŠ

Riešenie UŠ rešpektuje územnú rezervu a ráta, v zmysle ÚPN BA, v riešenom území s umiestnením elektrickej stanice 110/22 kV Školská.

Schématické hmotovo-priestorové riešenie navrhovanej zástavby zobrazujú nasledujúce vizualizácie (konkrétne architektonické riešenie bude preverené architektonickou súťažou):



Pohľad na riešené územie zhora (konkrétne architektonické riešenie bude preverené architektonickou súťažou)

Urbanistická štúdiá zóny Florián



Pohľad na riešené územie z juhu (konkrétne architektonické riešenie bude preverené architektonickou súťažou)



Pohľad na riešené územie z východu (konkrétne architektonické riešenie bude preverené architektonickou súťažou)

Urbanistická štúdiá zóny Florián

r^; - ^ ; > j \ : ^ r ■ ' :.



Pohľad na riešené územie zo severozápadu (konkrétne architektonické riešenie bude preverené architektonickou súťažou)

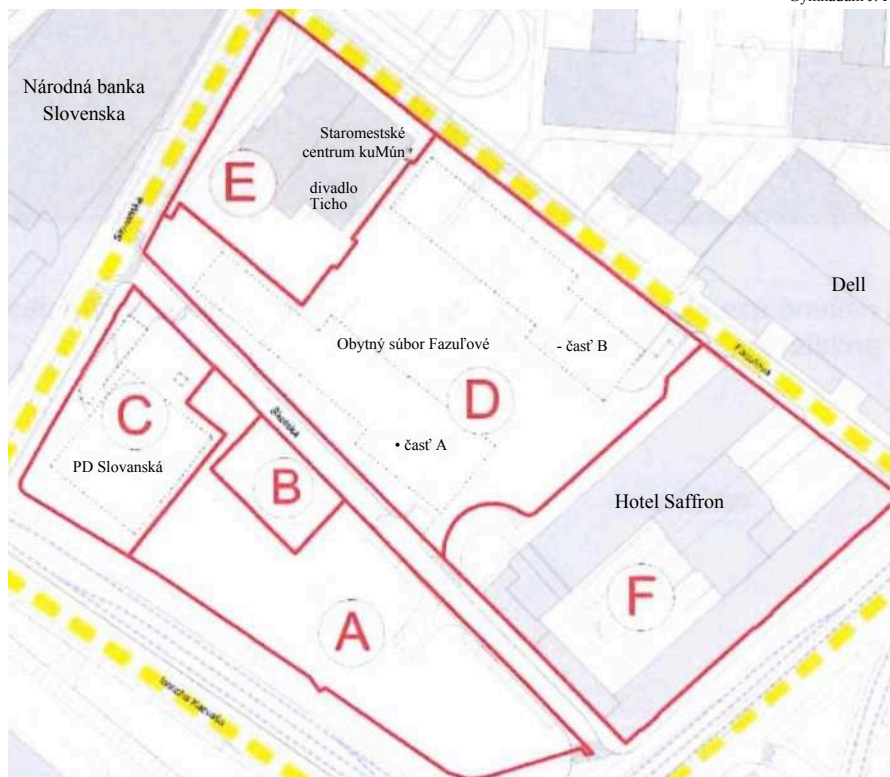
Návrh regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Navrhnuté regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia určujú zásady využívania územia pre jednotlivé pozemky zahrnuté do urbanistických blokov tak, aby ich aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň dodržať požiadavky na zachovanie kvalitného životného prostredia.

Riešené územie UŠ je rozdelené na urbanistické bloky, pre ktoré sú stanovené zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

ZŠ Vazovova

Gymnázium J. Papánka



DaiHový
úrad

rwn,

stavebná fakulta

STU

Regulatívy funkčného využitia územia

Návrh rozlišuje v riešenom území UŠ tri druhy funkčného využitia územia, ktorými sú;

- Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501)
- Územie technickej vybavenosti - energetika a telekomunikácie (kód 602)
- Námestia a ostatné komunikačné plochy

Regulatívy funkčného využitia vychádzajú z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov

Prevládajúce funkčné využitie zastupuje optimálne využitie z hľadiska navrhovaného riešenia.

Prípustné funkčné využitie zahŕňa funkcie, ktoré môžu byť alternatívou k prevládajúcemu funkčnému využitiu bez negatívneho vplyvu na prostredie.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu zahŕňa funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie.

Nepripustné funkčné využitie zahŕňa funkcie, ktoré by mohli nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie na danom mieste zakázané.

Z hľadiska prípustného a neprípustného funkčného využitia sú pre uvedené typy funkčného využitia stanovené nasledujúce požiadavky:

Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501)

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územie slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné

- V území je prípustné umiestňovať najmä:
- bytové domy
 - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

Urbanistická štúdia zóny Florián

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

Nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

Územie technickej vybavenosti - energetika (kód 602)

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení energetických systémov.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce

- rozvodné zariadenia
- elektrické stanice

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň ochrannú a izolačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- tranzitné vedenia a zariadenia technickej vybavenosti nadradeného významu súvisiace s funkciou

Prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov zariadení technickej vybavenosti
- technické a skladovacie zariadenia slúžiace prevádzke zariadení technickej vybavenosti

Nepripustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Plochy ležiace mimo vymedzených urbanistických blokov majú stanovené funkčné využitie

Námestia a ostatné komunikačné plochy

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.

Prevládajúce

Urbanistická štúdia zóny Florián

- cestné komunikácie, komunikácie pre peších a cyklistov **Prípustné**
- plochy statickej dopravy
- mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela
- plochy zelene
- pod úrovňou terénu - zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť

Neprípustné

- ostatné funkcie neuvedené ako prevládajúce a prípustné funkčné využitie **Regulatívy**

priestorového usporiadania

Regulácia priestorového usporiadania je vyjadrená:

1. **indexom zastavaných plôch**, vyjadrujúcim pomer medzi plochou zastavanou budovami a plochou urbanistického bloku.
2. **koeficientom zelene**, vyjadrujúcim pomer medzi započítateľnými plochami zelene a plochou urbanistického bloku.
3. **indexom podlažných plôch**, vyjadrujúcim pomer súčtu plôch všetkých nadzemných podlaží k ploche urbanistického bloku.
4. **maximálnou výškou zástavby**, vyjadrenou počtom nadzemných podlaží a celkovou výškou stavby stanovenou v metroch - stanovenou pre celý urbanistický blok, resp. jeho časti (celková výška stavby je definovaná ako zvislá výška meraná od najnižšieho bodu upraveného terénu pri základni stavby po najvyšší bod atiky stechy, resp. hrebeňa strechy).
5. **stavebnou čiarou**, vymedzujúcou časť bloku, na ktorej je možné umiestniť budovy. Pred stavebnú čiaru môžu vystupovať balkóny, markízy, rímasy alebo iné konštrukcie primerané rozsahom a tvarom, ktoré sú súčasťou hlavného objemu budovy, maximálne však o **1500 mm**.
6. **zastavateľnou časťou pozemku** vymedzujúcou časť bloku, v ktorej je prípustné umiestniť hlavný objekt. Mimo tejto plochy je možné v rozsahu vymedzenom stavebnými čiarami umiestniť doplnkové budovy k hlavnému objektu v rozsahu drobných stavieb.
7. **plochou pre umiestnenie akcentu**, vymedzujúcou polohu pre umiestnenie výškového akcentu s celkovou výškou maximálne 55 m a zastavanou plochou tvoriacou max. 55%-ný podiel z celkovej zastavateľnej plochy bloku.

Stanovené regulatívy priestorového usporiadania sú vyznačené v grafickej časti vo výkrese č. 9 Návrh priestorovej a funkčnej regulácie.

Plocha zastavaná budovami

Za plochu zastavanú budovami sa považuje ortogonálny priemet vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti budovy vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny

Podlažná plocha

Podlažná plocha predstavuje súčet plôch všetkých plôch podlaží objektu.

Plocha podlažia

Plochou podlažia sa rozumie plocha horizontálneho rezu podlažím v úrovni podlahy, vymedzeným exteriérovými plochami obvodovej konštrukcie.

Zastavateľná plocha bloku

Zastavateľná plocha bloku je plocha určená súčinom plochy bloku a indexu zastavaných plôch.

Započítateľná plocha zelene

Započítateľná plocha zelene vychádza z požiadaviek ÚPN BA, ktoré sú stanovené nasledovne:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1.0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik - kvetiny, kríky

Nadzemné podlažie

Za nadzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je menej ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.

Podmienky využitia územia

Urbanistická štúdia zóny Florián

- pri architektonickom riešení objektu zohľadniť charakter a usporiadanie okolitej zástavby
- funkčné využitie objektov riešiť s ohľadom na zachovanie kvality obytného prostredia
- v hmotovo-priestorovom riešení zástavby zohľadniť kompozičný zámer na dotvorenie križovatky ulíc Imricha Karvaša a Radlinského lokálnou výškovou dominantou
- uličnú čiaru podlíz ulice Imricha Karvaša dotvoriť v nadväznosti na objekt Národnej banky Slovenska
- budovy i verejné priestory riešiť v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- pri rozvoji územia zohľadniť požiadavky vyplývajúce z Manuálu verejných priestorov (MIB, 10/2022).
- pri architektonickom riešení objektov zohľadniť svetlotechnické podmienky v území

13.4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

V súlade s navrhovanou koncepciou funkčného a priestorového usporiadania;

- preferovať využitie parteru budov v kontakte s pešími trasami pre umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti poskytujúcich služby návštevníkom a zvyšujúcich atraktivitu prostredia
- v maximálnej miere zabezpečiť potrebné kapacity základnej občianskej vybavenosti v pešej dostupnosti z obytných území
- podporovať využitie športovísk pri školských areáloch aj mimo školského vyučovania
- zabezpečiť rozšírenie kapacít školských zariadení v súlade s predpokladaným nárastom počtu obyvateľov
- výstavba v riešenom území je podmienená spolupodielaním sa stavebníka na riešení školskej dochádzky v aktuálnom čase, v prípade, že bude preukázaná potreba navýšenia kapacít v predškolských a školských zariadeniach

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného v ybavenia

- rešpektovať navrhované prepojenie Radlinského ulice a Amerického námestia
- zabezpečiť napojenie jednotlivých objektov na miestne komunikácie v zmysle navrhutej koncepcie
- zabezpečiť dostatočné kapacity plôch statickej dopravy v súlade s požiadavkami STN na vlastnom pozemku. Pre výpočet nárokov statickej dopravy využiť hodnoty koeficientov kmp (regulačný koeficient mestskej polohy) a kd (súčiniteľ vplyvu deľby prepravnej práce) s hodnotami kmp = 0,3 a kd = 0,8
- podporovať budovanie peších a cyklistických komunikácií v zmysle navrhovaného riešenia

- rešpektovať navrhované pešie prepojenia v území s cieľom znížiť nároky na individuálnu automobilovú dopravu
- rešpektovať existujúci systém hromadnej dopravy, preferovať využívanie verejnej dopravy pred individuálnou automobilovou dopravou
- rešpektovať rozšírenie komunikácie Imricha Karvaša v úseku Mýtne - Radlinského funkčnej triedy C1 kategórie MO 27 (v zmysle iJPN hl. mesta Slovenskej republiky Bratislava, r. 2007, v znení zmien a doplnkov)
- rešpektovať výhľadový zámer na riešenie umiestnenia električkovej zastávky na Ulici Imricha Karvaša v smere do centra mesta na úkor pravého odbočovacieho koľajového pásu z ulice Imricha Karvaša do Radlinského ulice. V nadväznosti na uvedený zámer je potrebné zaoberať sa v podrobnejšej projektovej dokumentácii úpravou koľajovej križovatky so zachovaním všetkých odbočných smerov.
- parkovacie miesta pri miestnych cestách odovzdať hlavnému mestu bezodplatne aj s pozemkom. Na týchto parkovacích miestach môžu byť vykázané len návštevnícke parkovacie miesta, nie dlhodobé. Parkovacie miesta vykazované ako návštevnícke, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.
- komunikácie Školská, Fazuľová a Slovanská riešiť v podrobnejšej projektovej dokumentácii v miestach napojenia na nadradenú dopravnú sieť s prednosťou chodcov v smere hlavnej dopravnej siete stavebným riešením (napr. vyvýšené pešie komunikácie pozdĺž Radlinského a Imricha Karvaša)
- križovatky Školská - Slovanská, Fazuľová - Slovanská riešiť v podrobnejšej projektovej dokumentácii vyvýšením do úrovne chodníka

Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

- rešpektovať územnú rezervu na umiestnenie elektrickej stanice TR 110/22 kV Školská v riešenom území a zohľadniť jej budúce umiestnenie v území v štruktúre navrhovanej zástavby
- napojenie na jednotlivé vedenia technickej infraštruktúry realizovať v zmysle navrhutej koncepcie
- vedenia technickej infraštruktúry umiestňovať v rámci verejného priestoru, v maximálnej miere v rámci navrhovaných plôch zelene
- usporiadanie vedení v uličnom koridore riešiť v súlade s platnou STN 73 6005 Priestorová úprava vedení technického vybavenia
- podporovať využitie obnoviteľných zdrojov energie
- verejné vodohospodárske siete umiestňovať do verejných komunikácií alebo verejne prístupných koridorov o minimálnej šírke 6 m
- zabezpečiť výstavbu navrhovaných vodovodov a ich zokruhovanie pre zabezpečenie plynulej dodávky pitnej vody
- zabezpečenie požiarnej vody riešiť v zmysle platnej STN 73 0873
- zabezpečiť odvedenie splaškových odpadových vôd v zmysle navrhovaného riešenia. Odvedenie splaškových odpadových vôd prostredníctvom verejnej kanalizácie je podmienkou pre rozvoj územia.
- odvádzanie dažďových vôd riešiť mimo verejnú kanalizáciu, za dodržania zásady maximálneho zadržiavania vody v území ich zaústňovaním do vsakovacích zariadení, akumuláciou v dažďových nádržiach, využitím na zavlažovanie plôch zelene

- pre umiestnenie transformačných staníc preferovať ich integráciu do budov
- ~~Urbanistické riešenom území~~ neumiestňovať samostatne stojace telekomunikačné stožiare. V prípade umiestnenia stožiaru na streche budovy je potrebné dbať na estetiku a kvalitný dizajn telekomunikačných stožiarov s dôrazom na vhodné zakomponovanie do architektonického riešenia objektu

Regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- pri stavebnej činnosti dodržiavať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zabezpečiť realizáciu navrhovaných adaptačných opatrení na dôsledky zmeny klímy
- zabezpečiť realizáciu navrhovaných vegetačných striech, prípadne vertikálnych vegetačných prvkov na fasádach
- vnútroblokové priestory dotvoriť plochami parkovo upravenej zelene, ponúkajúcej pobytové plochy pre budúcich obyvateľov
- na sadové úpravy v území využiť dreviny druhovo blízke potenciálne prirodzenej vegetácii, odolné voči mestského prostrediu a nealergizujúce druhy
- uprednostňovať listnaté druhy s rozkonáreným habitusom, vyhýbať sa okrasným trpasličím kultivárom s minimálnou ekologickou hodnotou
- overiť možnosť zachovania vzrastlých stromov v dobrom zdravotnom stave
- zohľadniť arboristické štandardy na umiestnenie zelene. Zamedziť kolízii vzrastlej zelene s vedeniami technickej infraštruktúry.
- pri stavbách uplatňovať riešenia pre podporu hniezdenia vtákov a netopierov v mestskom prostredí a prvky pre ochranu vtáctva pred nárazmi
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vypracovať svetlotechnický posudok, ktorý zhodnotí splnenie svetlotechnických požiadaviek pre existujúce i navrhované budovy na základe požiadaviek STN 73 4301 s STN 73 0580-1
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vypracovať hlukovú štúdiu, ktorá podrobne zhodnotí hlukovú situáciu v území a v prípade potreby určí požiadavky na opatrenia na ochranu pred hlukom
- rešpektovať ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín
- pri nakladaní s odpadmi rešpektovať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- pri nakladaní s odpadmi postupovať v súlade so Stratégiu nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021 - 2026 a VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 zo 14.12.2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- preferovať umiestnenie zberných nádob v objekte, prípadne v exteriéri formou polopodzemných kontajnerov
- zabezpečiť separovaný zber komunálneho odpadu s cieľom znížiť jeho množstvo a podporovať materiálové zhodnotenie odpadu

zabezpečiť likvidáciu biologicky rozložiteľných odpadov kompostovaním

Urbanistická štúdia zóny Florián

Regulatívy tvorby a ochrany kultúrno-historických hodnôt

rešpektovať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

rešpektovať Zásady ochrany pamiatkového územia (rok 2015) v znení dodatku č.1 (zo dňa 15.12.2016) a dodatku č.2 (zo dňa 23.02.2022) vypracované pre Pamiatkovú zónu Bratislava - centrálna mestská oblasť Krajským pamiatkovým úradom Bratislava.

rešpektovať pamätihodnosti mesta Bratislava nachádzajúce sa v riešenom území (objekty bývalej kefovej továrne (zvyšok pôvodného areálu))

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Z hľadiska nevyhnutnej vybavenosti stavieb je potrebné zabezpečiť napojenia navrhovaných budov na dopravnú a technickú vybavenosť územia a teda zabezpečiť napojenie na:

- verejnú komunikáciu
- verejný vodovod
- verejnú kanalizáciu
- napojenie na NN rozvod elektrickej energie
- zdroj zásobovania teplom (napojenie na rozvod zemného plynu, CZT, ...)
- napojenie na zariadenia telekomunikácií

Stavby určené na asanáciu

Z navrhovaného riešenia nevyplývajú nároky na asanáciu existujúcich stavieb.

Požiadavky na vymedzenie verejnoprospešných stavieb

Z navrhovaného riešenia nevyplývajú požiadavky na vymedzenie verejnoprospešných stavieb v ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.

Navrhované riešenie rešpektuje verejnoprospešné stavby definované v ÚPN BA, E31 - transformovňa TR 110/22 kV Školská a vedenia 2 x 110 kV na pripojenie do sústavy WN a D46 - prepojenie Radlinského - Americké námestie.

Na základe požiadavky spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. je navrhovaná zmena trasovania vedení VVN 110 kV, napájajúcich navrhovanú elektrickú stanicu 110/22 kV Školská, zo Školskej ulice na ulicu Imricha Karvaša.

Návrh vecnej a časovej koordinácie výstavby v území

Riešené územie je súčasnosti v prevažnej miere extenzívne využité, a tým pádom vzhľadom na jeho polohu predurčené na transformáciu na polyfunkčné mestské prostredie. V riešenom území sa nachádzajú areál hotela Saffron s príľahľou zástavbou bývalých objektov továrne na výrobu kief a budova bytového domu s priestormi divadla Ticho s.r.o. na nároží Slovenskej a Fazulovej ulice. Zvyšná časť územia je v súčasnosti bez zástavby.

Z hľadiska etapizácie využitia územia sa predpokladá v riešenom území v 1. etape výstavba ~~Polyfunkčného domu Uoša~~ Slovenská a rekonštrukcia Školskej ulice, v druhej etape by nasledovala výstavba Obytného súboru Fazulová spojená s rekonštrukciou Fazulovej a Slovenskej ulice. V tretej etape sa predpokladá výstavba Polyfunkčného domu Florián na nároží ulíc Radlinského a I. Karvaša.

Poslednú etapu rozvoja územia by v budúcnosti mala predstavovať výstavba elektrickej stanice 110/22 kV Školská, pre ktorú je v IJPN BA rezervovaná plocha priliehajúca ku Školskej ulici.

Ukazovatele urbanistickej ekonómie

c) značenie bloku		plocha bloku (m ²)	HPP spolu (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	plocha započítanej zelene (m ²)	plocha zelene na rastlom teréne (m ²)	plocha zelene na konštrukciách (m ²)	I _{pp}	I _{zp}	K _z		podzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	počet podzemných podlaží	počet odstavných a parkovacích stojísk
A	PD Florián	4076	14720,4	1226,7	1203,79	721,75	1746,75	3,60	0,30	0,278		9572	8-16	4	387
B	Elektrická stanica	600,53	397	397	133	133	356	0,66	0,66	0,22		251	1	1	...
C	PD Slovanská	1999,9	6948,4	1072,61	319,78	175	341	3,47	0,54	0,16		3773	8	2	98
D	OS Fazuľová	7432,5	21917	2760	2054	1237	1746	2,95	0,37	0,28		15555	8	3	389
E	BD Slovanská	2711,5	6990	1163	857	656	0	2,58	0,43	0,32		1163	1 - 12	1	28
F	Hotel Saffron	5874,9	15776	3449	142	130	0	2,69	0,59	0,02		...	...	...	...

o: maceme bloku		bývanie									
		HPP (m ²)	podiel z HPP (%)	podlahová plocha (m ²)	počet bytov	1i	2i	3i	4i	počet apartmánov	počet obyvateľov
A	PD Florián	9191,2	62,4%	5790,5	101	33	33	25	10	0	219
B	Elektrická stanica	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
C	PD Slovanská	5551,76	79,9%	3785,07	60	0	46	12	2	13	162
D	OS Fazuľová	21551	98,3%	14869,09	149	1	60	49	39	81	597
E	BD Slovanská	5890	84,3%	...	60	-	-	-	-	-	150
F	Hotel Saffron		...	...	...	-	-	-	-	145	-

Urbanistická štúdia zóny Florián

označenie bloku		obchod, služby				verejné stravovanie					administratíva			
		HPP (m^)	podiel z HPP (%)	predajná plocha (m^)	zamestnanci	HPP (m")	podiel z HPP (%)	odbytová plocha (m^)	počet stoličiek	zamestnanci	HPP {m")	podiel z HPP (%)	podlahová plocha (m^)	zamestnanci
A	PD Florián	400	2,7%	232	5	200	1,4%	100	20	5	4929,2	33,5%	2883,6	500
B	Elektrická stanica	0	0,0%	0	0	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%	0	0
C	PD Slovanská	1221,32	17,6%	500	10	0	0,0%	0	0	0	175,32	2,5%	87,66	4
D	OS Fazuľová	366	1,7%	183,12	34	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%	0	0
		kultúra												
E	BD Slovanská	1100	15,7%	...	20	0	0,0%	0	0	0	...	0,0%	...	...
F	Hotel Saffron	...	...	...	...	...	—	...	...	...	...	...	...	...

Zhodnotenie požiadaviek na zmenu ÚPN hl.m. SR Bratislavy

Vo vzťahu k regulácii územia stanovenej v ÚPN BA vyplýva z navrhovaného riešenia potreba zmeny funkčného využitia bloku vymedzeného ulicami Imricha Karvaša, Školskou a Slovanskou z plochy **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (kód 201)** na **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód 501)**.

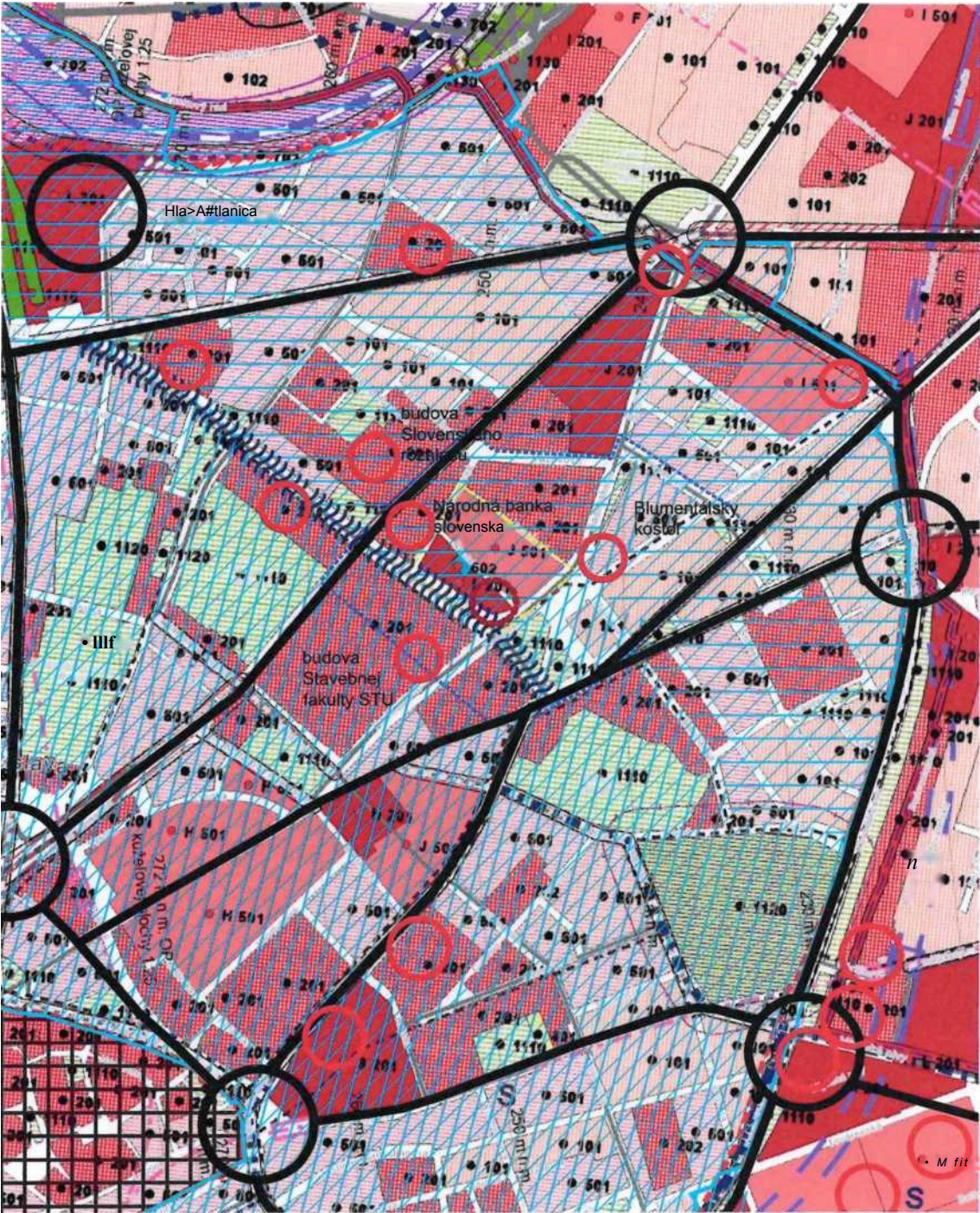
Navrhnuté Je zvýšenie maximálneho indexu podlažných plôch z hodnoty 3,3 (kód L) na 3,6 (kód M). V súvislosti so zmenou funkčného využitia je navrhovaná i zmena indexu zastavaných plôch z 0,41 - 0,55 na 0,30 a zmena koeficientu zelene z 0,15 na 0,25.

Na základe požiadavky spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. je navrhovaná zmena trasovania vedení WN 110 kV, napájajúcich navrhovanú elektrickú stanicu 110/22 kV Školská, zo Školskej ulice na ulicu Imricha Karvaša.

Z navrhovaného riešenia vyplýva potreba na úpravy grafickej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov, potreba úpravy textu záväznej časti z navrhovaného riešenia nevyplýva.

Porovnanie intenzity využitia územia vyplývajúcej z navrhovaného riešenia a z platného ÚPN BA je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Intenzita využitia územia dotknutého návrhom na zmenu ÚPN	HPP celková (m ²)	bývanie				obchod, služby		verejné stravovanie		administratíva	
		HPP (m ²)	podiel z HPP (%)	počet bytov a apartmánov	počet obyvateľov	HPP (m ²)	podiel z HPP (%)	HPP (m ²)	podiel z HPP (%)	HPP (m ²)	podiel z HPP (%)
PD Florián	14720,4	9191,2	62,4%	101	219	400,0	2,7%	200,0	1,4%	4929,2	33,5%
PD Slovanská	6948,4	5773,1	83,1%	73	162	1000,0	14,4%	0,0	0,0%	175,3	2,5%
Návrh UŠ	21668,8	14964,3	69,1%	174	381	1400,0	6,5%	200,0	0,9%	5104,5	23,6%
ÚPN BA	21542,4	6462,7	30,0%	71	154	1508,0	7,0%	1508,0	7,0%	12063,7	56,0%



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY FLORIÁN

LEGENDA:

- 11 hranica riešeného územia
- hranica riešeného územia širších vzťahov B
- územie MPR Bratislava Územie PZ CMO 1/1
- územie kompaktného mesta - zóna A územie
- kompaktného mesta - zóna B hlavné kompozičné osi
- v zmysle ÚPN vedľajšia kompozičná os hlavné
- kompozičné uzly v zmysle ÚPN výškové dominanty a
- akcenty - stav výšková dominanty - návrh

« 101,102 - obylné územie slabtiizované

1 101,102 - obylné územie rozvojové * 201. 202 - občianska vybavcnost

stabilizovaná ■ 201, 202 - občianska vybavcnost' rozvojová 401. 402 • ^01

stabilizovaný J 501, 502 - zmiešané územie stabilizované I 501. 502 - zmiešané

územie rozvojové ^601, 602, 803 • lechiiinkH vytMvenost'slahtlizovaMá B 601,

602,603 - technická vybavcnost' rozvojová = 701, 702, 703, 704. 705 • doprava a

dopravna vybavcnost' stabilizovaná ^ 701, 702. 703. 704, 705 • dopiavH á dopravna

vyIjaveiioš'fO/vojova 901. 902. 904 - vodná plocha a loky stabilizované ^

1001.1002, 1003 - prírodná zeleň slabitizovaná I 1110,1120, 1130 - mestská zeleň

stabilizovaná ■ 1110, 1120.1130-mestská zeleň rozvojOvá 9901 • plochy

nñmesll a oslntiie komunikačné plochy

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY FLORIAN		
VÝKRES:	01 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV	ČISTOPIS A máj 2024
OBJEDNÁVATEL:	Florian Offices, s.r.o., Jurkovičova Tepláreň, Bottova 1/1, 811 09 Bratislava	
SPRACOVATEL:	AUREX spol. s r. o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava	
AUTORI:	Ing. arch. Michal Chudík, PhD., Ing. arch. Marek Adamczak M 1 : 10 000	



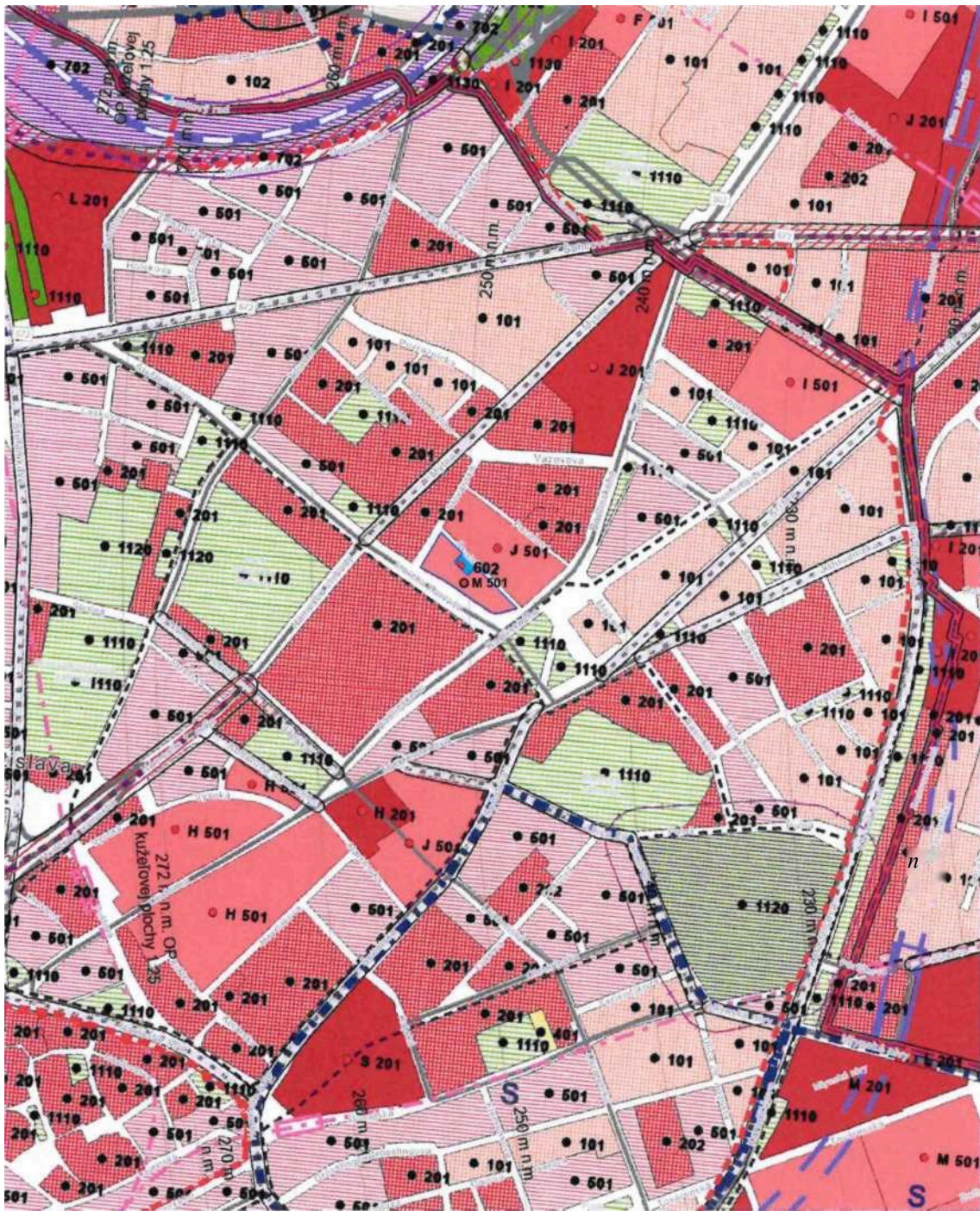
LEGENDA:

- [] hranica riešeného územia
 [] hranica parcely
 [] existujúce budovy
 n navrhované budovy
 [] hranica podzemných podlaží - návrh
 [] obslužná komunikácia - návrh
 [] obslužná komunikácia - stav
 [] —4 električková trať - stav
 [] plochy zelene - stav
 [] plochy zelene - návrh
 [] 0 vysoká zeleň
 [] plochy športu - stav

III KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH		
OBJEDNAVATEL:	Florán Ofless, s.r.o., Juč(ovi)ova Tepláři, Bottova 1/1,61 09 Bralsslava	
SPRACOVATEL:	AUREX spol. s r. o., Ľublanska 1, 831 02 Bratislava	
AUTOSI:	Ing. arch. Michal Chudik, PhD., Ing. arch. Marek Adamczak	M 1 : 1 000

ČISTOPIS

A



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY FLORIÁN

LEGENDA:

- [I] vymedzenie navrhovanej zmeny ÚPN
- 101,102 - obytné územie stabilizované
 - ▨ 101.102-obytné územie rozvojové
 - ▨ 201,202 - občianska vybavenosť stabilizovaná
 - ▨ 201, 202 • občianska vybavenosť rozvojová
 - 401, 402 - šport stabilizovaný
 - ▨ 501. 502 • zmiešané územie stabilizované
 - ▨ 501. 502 • zmiešané územie rozvojové
 - ▨ 601, 602. 602 • technická vybavenosť stabilizovaná
 - ▨ 601, 602, 603 • technická vybavenosť rozvojová
 - ▨ 701, 702, 703,704,705 - doprava a dopravná vybavenosť stabilizovaná
 - ▨ 701, 702, 703, 704, 705 - doprava a dopravná vybavenosť rozvojová
 - ▨ 901, 902, 904 - vodná plocha a loky stabilizované
 - ▨ 1001,1002,1003' prírodná zeleň stabilizovaná
 - ▨ 1110.1120.1130 - mestská zeleň stabilizovaná
 - ▨ 1110.1120.1130 - mestská zeleň rozvojová
 - ▨ 9901 - plochy námestí a ostatné komunikačné plochy Inundačné územia

0m 350 m

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY FLORIAN		
VÝKRES:	10 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN HL. MESTA SR BRATISLAVY	
OBJEDNÁVATEĽ:	Florián Offices, s.r.o., Jurkovičova Tepláreň, Bottova 1/I, 811 09 Bratislava	
SPRACOVATEĽ:	AUREX spol. s r. o., Ľubranská 1, 831 02 Bratislava	
AUTORI:	Ing. arch. Michal Chudík, PhD., Ing. arch. Marek Adamczak M 1 : 10 000	
		ČISTOPIS A máj 2024

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 nasí. 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,
IČO: 814 99 Bratislava 00 603
zastúpenie: 481
bankové XXX
spojenie: číslo XXX
úctu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx xxx
variabilný XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx
symbol: kontaktná osoba:

(ďalej len „Nadobúdateľ“)

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo: XXX
IČO: XXX
štatutárny XXX
orgán: Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx,
zápis: vložka č.: xxx
bankové XXX
spojenie: SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx xxxx
číslo účtu XXX
(IBAN): XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx
variabilný (ďalej len „Prevodca“)
symbol:
kontaktná [Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná
osoba: 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, obcí 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 kobkyjy)]

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území **xxx**, obcí **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 príslušným pozemkom a to:
- pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare. č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m² (ďalej len „príslušné pozemky“)
- (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príslušných 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

časťach 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 prísluším

pozemkom o veľkostí 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 prísluším pozemkom“);

- i) spoluvlastnícky podiel k pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „pozemok 1“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcich veľkostiach:
- spoiuviastnícky podiel prisiúchajúci k Bytu na pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prisiúchajúci k Bytu na pozemku 1“);
 - spoiuviastnícky podiel prisiúchajúci ku spoiuviastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prisiúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1“);
- (ďalej nehnuteľnosti uvedené pod písm. a) až i) spoiu ien ako „Nehuteľnosti“)]

Článok II Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehuteľnostiam do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehuteľnosti 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 spoiu xxx parkovacích státí.
- 3.4. Celková podlahová plocha Garáží č. xxx je xxx m².
- 3.5. Spoiuviastnícky 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 spoiuviasťnícky podiel prisiúchajúci ku spoiuviasťníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoiuviasťnícky podiel prisiúchajúci ku spoiuviasťníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoiuviasťnícky podiel prisiúchajúci ku spoiuviasťníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoiuviasťnícky podiel prisiúchajúci ku spoiuviasťníckemu 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, komín, vodovodná prípojka, teplonosná 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 ijprava 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 s spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnutelností

- 6.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnutelností a vyhlasuje, že mu nie sú známe Žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou obhliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo

- dňa obhliadky Nehnuteľnosti 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 nim.
- 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 Nehnuteľnosti. 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 Nehnuteľnosti 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 Nehnutelností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodil na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam [•] *[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 Nehnutelností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:

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

Článok VIII Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s ním uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnutelnosti 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 P
Prevodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľnosti má zaplatené. Potvrdenie - vyhlásenie, že vlastník Nehnutelnosti nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnutelnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam. Uvedené piati iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

Článok IX Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnutelnosti:
- 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 Nehnutelností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a Iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešiel prevodom vlastníctva k Nehnutelnostiam na Nadobúdateľa.

9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnutelnostiach je zriadená ťarcha:

[Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o spoiu práci]

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 Nehnutelnosti 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 Nehnutelnosti do vlastníctva.

9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti

Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len „Zmluva o spoločnom užívaní niektorých

objektov“), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy inžinierskych sietí a iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám: [Bude doplnená Identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, príslušnému 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 sa/alebo vzťahujúcich sa na Nehnutelnosti. Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastník Nehnutelnosti. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatíu záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

Článok X

Odovzdanie Nehnutelností a nadobudnutie vlastníctva k nim

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

Článok XI Záverečné ustanovenia

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

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa,

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

XXX XXX

XXX XXX

PRÍLOHA Č. 5
METODIKA

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

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

Východiská metodiky

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

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

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

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

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti

musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.[■] 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

■' 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/Dokumentv/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 priorít 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, bý 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 priorít 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 mesta³ 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 BA[^], 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.^{1^}

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 *ň.stupeň/*, ZŠ do 800m */2.stupeň/*), vstavané zariadenia (súčasť parteru – ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby - potraviny a drogerie, zariadenia verejného stravovania a služieb), preferovaná doplnujúca OV (optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť).
2. Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (električka, trolejbus, autobus), zastávka verejnej dopravy (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer - 5 minút). V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou (napr. vo vnútrobíokoch), parkovo upravená zeleň (parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.

4. Lokalita sa nenachádza:

- a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie

[^] územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).

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

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

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, ČOV);
- c) podľa platného LJPN 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 neschváli, 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 vyber developera, podľa jeho možností a to:

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

A. 4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;

Komplexné polyfunkčné prostredie;
Kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu
verejných súťaží a participácie; Udržateľné verejné priestory a
zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a
vodozadržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;
Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;
Ekonomickú výhodnosť.

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

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu IJPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spoluprácu so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať urbanistickú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará urbanistickú štúdiu (UŠ) prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,[®]
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ) výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v MUŠ z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MUŠ zároveň žiadatelia požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. Termín ukončenia zberu podnetov do MUŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne. Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žadateľmi 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 spinenia 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 vsúlade 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 byty hoci aj v inej lokalite ako uplatniť si iba peňažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimočných prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v ďalšom období preskúma aj možnosť nadobudnutia už existujúcich bytov po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr a to primárne v situácii, kedy bude možné časť plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).

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

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

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

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle Stavebného zákona právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v mene 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					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
Aktuálny regulatív C Index podlažnej plochy (IPP)	m2				<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i> V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov Navrhovaný index podlažnej plochy
D Povolený podiel bývania E Povolený podiel iných funkcií	%				Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	m2				
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2				
Navrhovaný regulatív	m2				
1 Rozloha riešeného územia J IPP	m2				Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
K Povolený podiel bývania L Povolený podiel iných funkcií	%				Výpočet zmien v HPP inedit navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania Marža z pridaných plôch bývania
M Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	%				
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2				Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	m2				
Q Zmena HPP pre bývanie R Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	m2				
Výpočet podielu pre hlavné mesto	20%				
2 Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	m2				
J Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	m2				
U Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená					
Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA	25%	%			
Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA					
Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia Aktuálny index podlažnej plochy	m2				
Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania	bytov				

Vysvetlivky k výpočtu príspevku:

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 kontribúcie pre mesto sa uskutoční vo forme iných súčasti 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 výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže vďaka zmene regulatívov ÚPN BA na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku.

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

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

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

Výpočtový vzorec, rozložený do týchto čiastkových koeficientov,

vyzerá nasledovne:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,2 \times$$

$$0,25 = \text{HPP(M)} \text{ a po aritmetickom zjednodušení}$$

nasledovne:

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

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
	Obstaranie a vyhodnotenie urbanistickej štúdie - predloženie Informačného materiálu na zasadnutie mestského zastupiteľstva (ak to už nebolo súčasťou krokov v rámci bodu 1)	Hlavné mesto / Developer
4.	Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta) Poskytnutie zabezpečenia	Hlavné mesto <i>Po uzavretí zmluvy o 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> <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> <i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)</i>
11	Dodatok č.1 k zmluve o spolupráci^"	Hlavné mesto / Developer <i>Nie Je stanovená konkrétna lehota^</i>
12.	Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer

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

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

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

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

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

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu;

potenciálne však aj ďalšie technicality.

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 developeri: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;

ii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;

iii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;

iv. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

b) Záväzky developera:

i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;

ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodik;

iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.

2. Požiadavky na byty a predmet budúceho prevodu

a) byty bežného štandardu;

b) podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi 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 vvmenv bvtov, podmienky

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

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

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

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

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

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

Umiestnenie bytov:

Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí. Za širšie centrum považujeme BA II, BA III s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min. Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť. Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá občianska vybavenosť okolia - byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije.

Veľkosť bytov:

Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 - 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné). Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosti do 45 m² - vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút). 3 - izbové a 4 - Izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² - pomer k 1 izb. a 2. Izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 Izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby). Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty. Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa Izbovosti: o 30% 1 izbovébvtv.

- 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 CSC 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
Príprava návrhu zadania UŠ	OOUPD + SUP_MIB + GDI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIB a GDI	4 týždne (v závislosti od množstva
Vyhotovenie	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu UŠ	SUP_MIB + GDI	2 mesiace (v závislosti od
Výstupná kontrola	OOUPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIB a GDI	4 týždne (v závislosti od množstva
Vyhotovenie	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola	OOUPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do	OOUPD	1 týždeň
Predloženie informačného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a	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 ÚPN		BA
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu	SUP MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie - výsledkom je rozhodnutie o tom, či	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
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva
Znovu prerokovanie neakceptovaných pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva
príprava komplexnému materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OU je podmienkou predloženia na schvaľovanie	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

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

obchodné meno / meno a priezvisko: so
sídлом / 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

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. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom 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 C. 7
VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEENOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: XXX

IČO: XXX

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“).

Nakoľko:

- (A) Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku IO {*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 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
- (i) 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 nehnuteľnosti s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľnosti, 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 nehnuteľnosti 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]

[•] [•]