

Dátum 17/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 556623/2024

vo vzťahu k projektu „Polianky — Harmincova - Pri Suche Vydrici “

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Wayden, s.r.o.

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

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

Sídlo: Primaciálne námestie I, 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) **Wayden, s.r.o.**

Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 71238/B

IČO: 46075453

DIČ: 2023228273

IČ DPH: SK2023228273

IBAN: [REDACTED]

Zápis v RPVS:

V zastúpení: Mgr. Soňa

Othmanová, konateľ (ďalej len „Developer“)

Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastníkom časti pozemkov dotknutých Projektom je v čase podpisu tejto Zmluvy pán Peter Fratrič, dátum narodenia 11.07.1971, bytom Starhradská 12, 851 05 Bratislava, ktorý súhlasí so zmenou územného plánu vo vzťahu k projektom dotknutým Projektom podľa Územnej štúdie. Súhlas bol udelený spoločnosti KORUNA Finance s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 56, 821 05 Bratislava, IČO: 35 721 219 a spoločnosť KORUNA Finance s.r.o. je oprávnená tieto oprávnenia udeliť tretej osobe. Spoločnosť KORUNA Finance s.r.o. v zmysle predchádzajúcej vety udelila Developerovi súhlas so zmenou územného plánu podľa Územnej štúdie, a to prostredníctvom Dohody o spolupráci uzatvorenej medzi spoločnosťou KORUNA Finance s.r.o. a Developerom. Developer uzatvára túto Zmluvu aj na podklade vyššie uvedenej dokumentácie.

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

Vzhľadom na to, že:

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

- (C) Dňa **18.02.2021** Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len **„Zastupiteľstvo“**) schválilo koncepciu mestskej bytovej politiky **2020-2030** (ďalej len **„Koncepcia“**) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.
- (D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V Koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto *„pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.“*
- (E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe Koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle Koncepcie spolupráca súkromného vlastníka (Developera) a Mesta predpokladá: (i) uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči Developerovi, (ii) overenie ponuky pozemku/lokality Developera na základe vstupných územných kritérií výberu, (iii) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite, (iv) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu Mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie Zastupiteľstvu, (v) dohodnutie miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z transparentnej vopred zverejnenej metodiky výpočtu nadhodnoty, a (vi) prevod vopred určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty zo strany Developera na Mesto na konci ich spolupráce a v lehotách určených touto Zmluvou.
- (F) V Koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom *„METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA“*, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 *{Metodika}* tejto Zmluvy (ďalej len **„Metodika“**).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a určení počtu bytových

jednotiek, ktoré má získať Mesto, vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak

- (H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného Koncepciou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska Koncepcie a Metodiky.
- (I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy, pričom si plne uvedomuje, že z hľadiska povahy a významu záväzkov Zmluvných strán predstavuje táto Zmluva prevažne záväzky na strane Developera a práva na strane Mesta a túto skutočnosť akceptuje. Pre vylúčenie pochybností, predchádzajúca veta nepredstavuje výkladové pravidlo tejto Zmluvy; ide iba o potvrdenie, že Zmluvné strany v plnom rozsahu akceptujú osobitný charakter tejto Zmluvy.
- (J) Developer si zároveň uvedomuje pozitívnu hodnotu Zmien a doplnkov ÚP pre jeho Projekt a v prípade schválenia Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva akceptuje, že realizácia Projektu sa prejaví aj vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom zabezpečenia prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto ako časti skutočne vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, a to spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (K) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania pre verejnosť prostredníctvom cenovo dostupného a komfortného nájomného bývania, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade so štátnymi strategickými dokumentmi (ako napr. 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 „Standard 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 % zarátavať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto Bratislava).

„Budúca zmluva“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle Metodiky prislúchať Mestu, a to vo finančnom vyjadrení, ktoré podľa predpokladov platných ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zodpovedá sume **4.129.279,52,- EUR** (slovom: štyri milióny

jednostodvadsaťdeväťtisíc dvestosedemdesiatdeväť eur 52 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 desatinné miesta) cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení k 1.1.2025 sa Index vypočíta na základe porovnania priemernej ceny nehnuteľností za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľností za rok 2023).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Odkladacie podmienky“ majú význam uvedený v odseku 4.1.

„Parkovacie 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 priliehajúcich k Bytovému domu;

- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na pozemkuzastavanom 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 **„Polianky - Harmincova - Pri Suche Vydrici“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*’, toto vymedzenie je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

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

„Protokol“ má význam uvedený v odseku 7.1.

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

„Schválenie Zmien a doplnkov ÚP“ znamená 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, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka

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

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých ťarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami sietí alebo komunikácií, (iv) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo v prospech tretích osôb si nevyhnutne vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená budú považovať aj vecná bremená, ktorých zriadenie a zápis je, s prihliadnutím na povahu Projektu, Bytového domu a/alebo jeho lokalizáciu a usporiadanie v priestore, možné rozumne alebo odôvodnene predpokladať, očakávať alebo požadovať), (v) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie a zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

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

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

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

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

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

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené 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 (H a G); (ii) nový maximálny index podlažných plôch (2,1 a 1,8); (iii) nové číslo územnej funkcie (501 a 101); a (iv) nový názov územnej funkcie (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti a viacpodlažná zástavba obytného územia)].

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 určiteľným spôsobom, a to na úrovni jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), a (ak je to relevantné aj na úrovni Pivničných kobiek a Parkovacích státí) pre účely tejto Zmluvy, s tým, že:
 - (i) najneskôr do vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Bytovému domu je Developer povinný predložiť Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na

- uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto špecifikovaný Predmet budúceho prevodu a Mesto sa zaväzuje (a) potvrdiť špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu určenú Developerom najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie dodatku; a (h) 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;
- (h) zabezpečiť, že v prípade, ak príde k zmenám v Predmete budúceho prevodu špecifikovaného podľa článku 2.3(a) z dôvodu zmeny dokumentácie Developera pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie, predloží najneskôr do vydania stavebného povolenia vo vzťahu k Bytovému domu Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude upresnený Predmet budúceho prevodu pri rešpektovaní podmienok tejto Zmluvy, vrátane celkovej podlahovej plochy predmetných Bytových jednotiek minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu $HPP(M)$ v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu $CPP(M)$ na ktorú má nárok Mesto sa použije hrd' koeficient pomeru $\check{C}PP / HPP$ 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);
- (e) zabezpečiť, že najneskôr do 12 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP dôjde k splneniu Odkladacích podmienok s výnimkou Odkladacej podmienky podľa odseku 4.1(c), ktorá musí byť splnená do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia Odkladacích podmienok podľa odsekov 4.1(a) a 4.1(b) avšak vždy najneskôr k okamihu uzavretia Budúcej zmluvy;
- (d) podpísať Budúcu zmluvu v súlade s touto Zmluvou a ak bude podpísaná aj Mestom a schválená Zastupiteľstvom (ak sa bude vyžadovať) previesť Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 5 *{Budúca zmluva}* na Mesto; a
- (e) odovzdať Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 7 *{Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu}* Mestu.
- 2.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.3(a) sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 2.3(a) ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu stanoveného v odseku 5.10. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, sa v prípade nevymáhateľnosti ustanovenia odseku 2.3(a) ako samostatnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. Zmluvné strany zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie na to, aby v zmysle účelu tejto Zmluvy dosiahli riadne špecifikovanie Predmetu budúceho prevodu.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu
- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na plnenie Odkladacích podmienok; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Odkladacích podmienok, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zisťovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných

súvisiacich povoleniach 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 ÚP) zo strany Mesta (vyjadrený v záväznom stanovisku k investičnému zámeru, investičnej činnosti alebo v inom dokumente Mesta) alebo (ii) prípadná následná zmena územného plánu Mesta prijatá po Schválení Zmien a doplnkov ÚP spôsobí, že Developer nezíska právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Projektu v rozsahu maximálnej prípustnej hrubej podlažnej plochy, ktorá prislúcha bytovej funkcii podľa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto má nárok na nadhodnotu v m^2 , a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladienie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).

Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(i), Developer je oprávnený túto Zmluvu ukončiť, a to zaplatením peňažnej sumy zodpovedajúcej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu. V takom prípade Zmluva automaticky zaniká dňom úhrady Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu.

3. Územná štúdia - posúdenie Projektu

- 3.1 Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy potvrdzujú, že došlo k obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosnosti a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „Územná štúdia“).

a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike.

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností:
- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastníak Predmetu budúceho prevodu zapísaný Developer (pre vylúčenie pochybností platí, že vlastníkom ostatných častí Bytového domu nemusí byť Developer);
 - (b) Predmet budúceho prevodu bude spôsobilý na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu; a
 - (c) na Predmete budúceho prevodu nebudú viazať 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) Povolné 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, záväzkov Mesta podľa odseku 5.6 sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí Budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 5.7 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzvalo Mesto Developera v súlade s odsekom 5.4, Developer je povinný (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravilo a zaslalo Mesto v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Budúcu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení výzvy podľa odseku 5.4.
- 5.8 Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu a túto skutočnosť preukázať Mestu do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia troch (3) rovnopisov Budúcej zmluvy a jedného (1) rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- 5.9 Poplatok za vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Budúcej zmluvy (vrátane

poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.

- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že hraničným termínom pre uzavretie Budúcej zmluvy je dvadsať (20) rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.11 Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Budúca zmluva schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Budúcej zmluvy zo strany Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Budúcej zmluvy Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

6, Výstavba Bytového domu

- 6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov ÚP zahrňujúcich aj Projekt Developera nastanú skutočnosti, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť. Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer 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 nespĺňajú vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie.

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

- 6.2 Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastníak 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 vlastníak 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 alikvótnu časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvótnu 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 vyrozumené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.
- 7.5 V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 7.4 alebo (ii) neprevezme Predmet budúceho prevodu napriek tomu, že Predmet budúceho prevodu nebude mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by bol v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilý na užívanie, a jeho užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 7.4.

8. Záruka

- 8.1 Developer poskytuje Mestu na Predmet budúceho prevodu záruku v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Predmetu budúceho prevodu, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste, maximálne však dvadsaťštyri (24) mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Predmetu budúceho prevodu v zmysle článku 7 (*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*) (ďalej len „**Záručná doba**“).
- 8.2 Developer zaručuje, že Predmet budúceho prevodu nebude mať vady, ktoré by znemožnili využitie Predmetu budúceho prevodu na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Predmet budúceho prevodu je v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- 8.3 Developer je povinný odstrániť vadu, za ktorú podľa tejto Zmluvy zodpovedá, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, 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 väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Predmetu budúceho prevodu, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do štyridsaťpäť (45) dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 8.4 Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Predmetu budúceho prevodu znáša a je povinný nahradiť Developer.
- 8.5 Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 8.3, má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Developera.
- 8.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť (a teda za ne Developer nezodpovedá), pokiaľ:
- (a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole;
 - (b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;

- (c) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (d) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Predmetu budúceho prevodu alebo jeho časti; alebo
 - (e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Predmetu budúceho prevodu alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
- 8.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

- (a) ku dňu podpisu Zmluvy nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) Developer alebo spoločnosti v jeho skupine podnikajú v oblasti výstavby rezidenčných developerských projektov a je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na plnenie tejto Zmluvy, vrátane vysporiadaných autorských práv s autormi diela „Územná štúdia“;
- (c) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (d) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;
- (e) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti (ktoré by mohli ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy), nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;
- (f) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (g) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmikoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (h) v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a počas celej doby trvania Zmluvy je zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; a
- (i) ku dňu uzatvorenia Budúcej zmluvy a dňu prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto bude Developer výlučným vlastníkom Predmetu budúceho prevodu a na Predmete budúceho prevodu nebudú viazané žiadne Ťarchy,

(ďalej len „**Vyhlásenia a ubezpečenia**“).

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

10. Odškodnenie a sankcie

- 10.1 Developer ubezpečuje Mesto, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú. Tým nie je dotknutý odsek 10.5.
- 10.2 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek zo svojich povinností ustanovených v odseku 2.3 a príslušnú povinnosť nesplní ani do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zároveň platí:
- (a) Zmluvná pokuta podľa tohto odseku 10.2 je splatná iba raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
 - (b) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje iba za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto. Ak by po vzniku nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 automaticky zaniká.
 - (c) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 10.2 a Developer zmluvnú pokutu Mestu zaplatí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká (vrátane povinnosti Developera previesť Predmet budúceho prevodu).
- 10.3 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ktorej porušenie nie je sankcionované zmluvnou pokutou podľa odseku 10.2, a príslušnú povinnosť nesplní ani do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:
- (a) 150 EUR (slovom: stopäťdesiat euro) za každé takéto porušenie, ak ide o porušenie povinnosti odstrániť vady podľa článku 8 (*Záruka*); a
 - (b) 0,05% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, ak ide o porušenie akejkoľvek inej povinnosti Developera vyplývajúcej z ustanovení odsekov 4.2, 6.2, alebo podľa odseku 9.1, 9.2, 9.3 tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k vyhláseniu podľa odseku 9.1(i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).
- 10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.
- 10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.
- 10.6 V prípade, ak sa ktorúkoľvek 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 zbotoviteľa 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 povinnosti 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 povinnosti Mesta podľa odseku 11.6, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

11. Zabezpečenie

- 11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov. Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer;
- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo
 - (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.
- 11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia: (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „Zabezpečenie“).
- 11.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
 - (b) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, na ktorých má dôjsť k realizácii Projektu, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením, a to vo forme Bankovej záruky. Vinkulácie alebo Záložného práva k iným pozemkom (prípadne aj vo vlastníctve tretej osoby), pričom Záložné právo k iným pozemkom bude musieť byť minimálne v rovnakej hodnote ako bude hodnota predchádzajúceho Záložného práva na pozemky ku dňu nahradenia Zabezpečenia. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety do desiatich (10) pracovných dní od doručenia ponuky Developera (inak tento nárok Mesta zaniká), pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch Projektu.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.

- 11.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje bez zbytočného odkladu na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybnosti predstavuje tento odsek 11.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 11.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržívaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

12. Vyššia moc

- 12.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyšej moci. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku 2.3. Pre vylúčenie pochybnosti, 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 Vyšej 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 Vyšej 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 pochybnosti. 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 ktorokoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktorokoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.
- 14.4 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:
- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 11 {Zabezpečenie}-,
 - (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do jedného (1) roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy;
 - (c) po Schválení Zmien a doplnkov ÚP príde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako osemdesiatpäť (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP; alebo postupuje podľa odseku 11.1(b).

Developer sa však zaväzuje v dobrej viere rokovať s Mestom o predĺžení lehoty podľa písm.

(a) a (b) tohto odseku v prípade, ak existujú okolnosti, ktoré nasvedčujú tomu, že by mohlo dôjsť k splneniu danej podmienky v primeranom období (maximálne v lehote niekoľkých mesiacov) po uplynutí príslušných lehôt podľa tohto odseku.

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

- 14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
- (a) ak UVO 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 UVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;
 - (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
 - (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);
 - (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmaní úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia) pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

15. Ochrana informácií

- 15.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:
- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
 - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
 - (e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť.

- (f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 15.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 15.1.

16. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: Ing. Martina Surmová
Email: [REDACTED]
Telefón: +421 911 049 467

Vo veciach zmluvných: Mgr. Adam Pavlík
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 odosielajúcej strane ako nedoručenú.

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy

a/alebo uvedené v odseku 16.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

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

17. Záverečné ustanovenia

- 17.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 17.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.
- 17.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Mesto sa zaväzuje svoj súhlas bezdôvodne neodoprieť, ak Developer požiada o postúpenie práv a prevzatie povinností zo zmluvy (t. j., prevod zmluvy) na projektovú spoločnosť, ktorá bude založená za účelom povoľovania a/alebo realizácie Projektu a ktorá bude ovládaná Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo priamo alebo nepriamo jeho materskou spoločnosťou alebo Developer a projektová spoločnosť je pod kontrolou rovnakej osoby alebo skupiny rovnakých osôb. Povinnosť Mesta podľa prechádzajúcej vety platí za podmienky, že Developer predloží spolu so žiadosťou aj:
- (a) návrh Bankovej záruky alebo návrh ručiteľského vyhlásenia Developera alebo jeho materskej spoločnosti za záväzky takejto projektovej spoločnosti v znení primerane podľa vzoru Ručiteľského vyhlásenia; a
 - (b) návrh primeranej úpravy existujúceho Zabezpečenia, z ktorej bude zrejmé, že Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti takejto projektovej spoločnosti z tejto Zmluvy. V prípade, ak príde k predloženiu Bankovej záruky podľa odseku 17.3(a) má sa za to, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety odseku 17.3(b) je splnená; existujúce Zabezpečenie vzťahujúce sa na záväzky Developera sa znížia v rozsahu v akom povinnosti zo Zmluvy preberá projektová spoločnosť (s podmienkou, že hodnota upraveného Zabezpečenia nebude nižšia).

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

- 17.4 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 17.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto

Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.

- 17.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje v odseku 2.7 inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým 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 06.05.2017

V Bratislave, dňa 06.05.2017

Wayden, s.r.o.

Dvořákovo nábrežie

10 811 02 Bratislava IČO;

46075453 IČ DPH;

SK202322p73

námestník riaditeľa,

Mgr. Soňa Oľhmanová konateľ

PRÍLOHA C. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Návrh má celkovú plochu občianskej vybavenosti 14 062 m², z čoho je 5 973 m² umiestnených v uzlovom priestore M.Schneidera-Tmavského a Harmincovej - F? H501, 827 m² v F? G101 a 7 262 m² vFP F201.

Celková plocha bývania je 55 295 m² , 13 543 m² v F? H501, 38 639 m² v F? G101 a 3 113 m² v FP F201. Celkový súčet navrhovaných podlažných plôch je 69 357 m² a celkový podiel občianskej vybavenosti k funkcií bývania je 19,6 %.

Bilancie v zmysle návrhu urbanistickej štúdie vo vzťahu na vlastnícke pomery

Funkčný kód	H501	G 101	F 201	Spolu
výmery bilancovaných pozemkov	9 295	22 337	7411	39 043
HPP návrh	19516	39 466	10 375	69 357
Z? navrhovaná	2 124	4 605	2 075	8 804
zeleň navrhovaná	3 482	10 325	3 594	17 401
HPP občianskej vybavenosti	5 973	827	7 262	14 062
HPP bývanie	13 543	38 639	3 113	55 295
<i>pomer bývania v návrhu</i>	69,5%	97,8%	30%	79,7%
<i>pomer OVv návrhu</i>	30,5%	2,2%	70%	20,3%
jednotky prechod, ubytovania	34			34
bytových jednotiek	153	439	35	627
<i>n</i>	23	66	5	94
<i>2i</i>	61	176	14	251
<i>3i</i>	54	153	12	219
<i>4i</i>	10	40	4	54
<i>5i</i>	5	4	0	9



PRÍLOHA C. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Obsiahnuté v Prílohe č.1

PRÍLOHA C. 3

ÚZEMNÁ ŠTÚDIA

Urbanistická štúdia navrhuje funkciu bývania primárne v bytových domoch (C1, C2, C3) a bytových domoch s polyfunkčným parterom (A1, A2, A3, B1+B2). Polyfunkčný charakter územia je zachovaný v uzlovom priestore M.Schneidera - Trnavského aj vzhľadom na umiestnenie nástupného námestia a pozdĺž Harmincovej vzhľadom na prepojenie územia Čerešní s dúbavskou radiálou, teda s nosným systémom MHD.

Navrhované bývanie v riešenom území je rozdelené na tri kompozičné celky - územie medzi M.Schneidera - Trnavského a predĺžením Ľ.Zúbka (objekty B1+B2), územie pozdĺž Harmincovej s jasne definovanou uličnou hranou (A1 - A3) a územie popri ulici Pri Suchej Vydrici (C1 - C4). Každý celok svojím architektonickým riešením zodpovedá charakteru a povahe miesta, čím sa vytvára rozmanitá štruktúra a kategorizácia bytov.

Bývanie je koncipované v rôznych veľkostiach bytových jednotiek, od jednoizbových (1i) až po päťizbové (5i).

Návrh urbanistickej štúdie vytvára komplexné a vyvážené prostredie, kde sa bývanie prelína s rôznymi občianskymi a komerčnými aktivitami. Rôzne typy bytových jednotiek a dostupnosť občianskej vybavenosti prispievajú k pestrosti a atraktivite tejto štvrte.

Návrh riešenia občianskej vybavenosti reflektuje význam uzlového priestoru Harmincovej a M.Schneidera-Trnavského funkčným kódom H 501 pre opodstatnené vytvorenie polyfunkčného prostredia. Navrhované riešenie umiestňuje v nároží ťažiskových osí polyfunkčný objekt (B1+B2). Na severnej hrane k Harmincovej ulici a nástupnému námestiu je navrhovaný bytový dom s dvojpodlažným parterom (B1). Prenajímateľné priestory v nadväznosti na verejný priestor majú potenciál pre umiestnenie rôznych služieb, či ambulantného zdravotného strediska, na poschodí co-workingu, či administratívy. V južnej časti objektu - v prepojení na športový areál ŠKP je umiestnené zariadenie prechodného ubytovania (B2), ktoré rozvíja potenciál športových a voľnočasových aktivít v oblasti Krčace.

Súčasťou návrhu je riešenie priestoru pre potencionálnu materskú školu v parteri objektu C4, v nároží ul. Pri Suchej Vydrici. Materská škola priestorovo saturuje požiadavky na žiakov predškolského veku návrhu pre celé riešené územie po zmene UPN.

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

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

- Názov dokumentu: Nájomné bývanie. 1. výzva

ČISTOPIS URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY **POLIANKY -**
HARMINCOVA- PRI SUCHEJ VYDRICI

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

čistopis na základe stanoviska hl. mesta evidovaným pod č.
MAGS OOUPD 43984/2024-211895 zo dňa 07.05.2024

OBSTARAVATEĽ

Peter Fratrič, Starhradská 12, 851 03 Bratislava

V zastúpení JTRE, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

SPRACOVATEĽ

GFI

GFI a.s.. Brnianska 49, 811 04 Bratislava

JUN 2024

OBSAH

1	úvod.....	4
1.1	Základné údaje.....	4
1.2	Proces spracovania a prerokovania urbanistickej štúdie	5
1.3	Vymedzenie riešeného územia.....	6
1.4	Hlavné ciele riešenia urbanistickej štúdie	6
1.5	Implementácia zadania urbanistickej štúdie.....	7
1.6	Výsledné riešenie po prerokovaní variantov.....	8
1.7	Zhodnotenie naplnenia hlavných cieľov štúdie	10
2	Východiská riešenia	12
2.1	Širšie vzťahy a súvislosti.....	12
2.2	Analýza súčasného stavu	13
2.2.1	Charakteristika riešeného územia	13
2.2.2	Vlastnícke vzťahy	14
2.2.3	Vyhodnotenie problémov a limitov územia.....	15
2.2.4	Platná územnoplánovacia dokumentácia a podklady.....	16
2.3	Demografické východiská a bytový fond.....	17
2.3.1	Demografické ukazovatele	17
2.3.2	Počet bytov v riešenom území podľa platného územného plánu:	23
3	Návrh riešenia	25
3.1	Urbanistická koncepcia.....	25
3.1.1	Návrh urbanistickej koncepcie.....	25
3.1.2	Výškové zónovanie uzlového priestoru	28
3.2	Návrh funkčného využitia	32
3.2.1	Návrh riešenia bývania.....	32
3.2.2	Návrh riešenia občianskej vybavenosti	33
3.2.3	Bilancie funkčného využitia návrhu.....	34
3.2.4	Návrh zelene	36
3.2.5	Návrh riešenia sociálnej vybavenosti.....	37
3.2.6	Návrh riešenia komerčnej vybavenosti.....	41
3.3	Verejné dopravné vybavenie	42
3.3.1	Súčasný stav	43

3.3.2	Navrhované riešenie	44
3.4	Verejné technické vybavenie.....	46
3.4.1	Vodné hospodárstvo	46
3.4.2	Elektroenergetika	51
3.4.3	Plynofikácia.....	53
3.4.4	Zásobovanie teplom.....	53
3.4.5	Telekomunikácie	55
3.5	Zeľeň a ochrana prírody	55
3.5.1	Znižovanie vplyvov na životné prostredie a zdravia obyvateľstva	57
4	Návrh regulácie územia zóny	59
4.1	Regulácia vyplývajúca z ÚPN mesta.....	59
4.2	Priestorová regulácia na úrovni zóny	65
4.2.1	Priestorová regulácia	65
4.2.2	Regulácia dopravy.....	65
4.2.3	Terminológia	65
5	Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007)	67
5.1	Záväzná časť.....	67
5.1.1	Funkčné využívanie a priestorová regulácia.....	67
5.1.2	Zmeny dopravnej a technickej infraštruktúry	67
5.1.3	Zábery poľnohospodárskej pôdy	67
6	Príloha č. 1; Stanovisko Mestskej časti Bratislava Dúbravka	68

1 UVOD

1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie

Urbanistická štúdia zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici

Obstarávateľ

Peter Fratrič

Starhradská 12, 851 03 Bratislava *odborne zabezpečuje JTRE, a.s.,*

Dvořákovo nábrežie, 811 02 Bratislava

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD

Bc. Bibiána Piršelová, vedená v registri odborne spôsobilých osôb podľa §13 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, pod registračným číslom 416,

Spolupráca: Ing. arch. Marta Šimová

Spracovateľ Urbanistickej štúdie zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici

GFI a.s.. Brnianska 49, 811 04 Bratislava

Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstarávanie dohľad nad procesom obstarania územnoplánovacieho podkladu pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov je

Hlavné mesto SR Bratislava

Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici v MČ Bratislava-Dúbravka je spracovaná podľa § 4 stavebného zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov ako územnoplánovací podklad pre aktualizáciu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v zmysle odsúhlaseného zadania orgánmi územného plánovania.

Predmetná urbanistická štúdia je obstarávaná v rámci Výzvy hlavného mesta SR Bratislavy, ktorej cieľom je zvýšenie dostupnosti nájomného bývania v hlavnom meste. Riešenie témy nedostatočných kapacít nájomného bývania formou výzvy k podnetom na zmeny územného plánu je schválené mestským zastupiteľstvom hl. mesta SR Bratislavy formou uznesenia č.743/2021 a je zakotvené v strategickom dokumente „Koncepcia mestskej bytovej politiky pre roky 2020 -2023“.

Zvýšenie počtu mestských nájomných bytov je možné jednak výstavbou na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta ako aj prostredníctvom spolupráce so súkromným sektorom.

Obstarávateľ disponuje pozemkom vhodného na prehodnotenie jeho funkčného využitia s aspektom na novodobé potreby rozvoja mesta.

Z toho dôvodu je primárnym cieľom urbanistickej štúdie preskúmanie potenciálu pozemkov riešeného územia v súčasnosti stanovených v ÚPN BA pre funkciu č. 201 a to na základe podrobnejšieho overenia funkcií č. 501 a č.101 z hľadiska intenzity zástavby a funkčného využitia zástavby so zvýšením kapacít bývania v nástupnom priestore mestskej časti Dúbravka - v priestore križenia ťažiskovej osi Dúbravky - M.Schneidera - Trnavského a nástupnej osi Harmincovej.

Dôvod obstarania urbanistickej štúdie je zhodnotiť potenciál významného mestského priestoru v aspekte súdobej mestskej udržateľnosti so zámerom overiť zvýšenie funkcie bývania s významným podielom nájomného bývania vzhľadom na rozvinutú infraštruktúru základnej občianskej vybavenosti v rámci územia širších väzieb, alternatívne ju v rámci riešeného územia doplniť.

1.2 PROCES SPRACOVANIA A PREROKOVANIA URBANISTICKÝ ŠTÚDIE

Návrh zadania predmetnej urbanistickej štúdie bol prerokovaný s orgánom územného plánovania s Hlavným mestom SR Bratislava, ktoré vydalo stanovisko pod číslom MAGS OOUPD 45862/2023-417897 dňa 12.06.2023 a MČ Bratislava-Dúbravka, ktorá vydala stanovisko zo dňa 16.05.2023 pod číslom ÚR-10474/2746/2023-PG. Pripomienky a požiadavky z uvedených stanovísk boli po ich skoordinovali zapracované do výsledného znenia zadania. Výsledné znenie zadania bolo odsúhlasené stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislava pod číslom MAGS OOUPD 45862/2023-476105 zo dňa 22.08.2023 a MČ Bratislava-Dúbravka stanoviskom UR- 1775/3738/2023-IK zo dňa 18.09.2023.

Odsúhlasené zadanie - čistopis zadania sa stal podkladom pre spracovanie variantného návrhu urbanistickej štúdie zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici. Varianty UŠ boli prerokované v termíne od 5.09.2023 do 5.10.2023. a v rámci prerokovania UŠ sa uskutočnilo pracovné stretnutie dňa 04.10.2023 za účasti zástupcov Obstarávateľa, Spracovateľa, dotknutých oddelení magistrátu hlavného mesta, za účasti hlavného architekta Bratislavy a starostu mestskej časti Bratislava - Dúbravka, taktiež za účasti zástupcov sekcie územného plánovania Metropolitného inštitútu Bratislavy.

Výsledok prerokovania bol spísaný v stanovisku hl. mesta ako orgánu územného plánovania pod číslom MAGS OOUPD 58883/2023-611478 a dňa 12.12.2023 doručený Obstarávateľovi a Spracovateľovi UŠ.

Listom evidovaným v podateľni Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy dňa 26.03.2024 pod č. MAGS OOUPD 43984/24-149156 bolo Hlavné mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán územného plánovania požiadané o zaujatie stanoviska k čistopisu územnoplánovacieho podkladu „Urbanistickej štúdie zóny Polianky-Harmincova-Pri Suchej Vydrici" spracovaného na podklade prerokovaného návrhu UŠ a vyhodnotenia stanovísk z prerokovania.

Hl. mesto posúdilo predložený čistopis a zaujalo k čistopisu UŠ dňa 07.05.2024 stanovisko číslo MAGS OOUPTD 43984/2024-211895, v zmysle ktorého požaduje dopracovať čistopis „Urbanistickej štúdie zóny Pollanky-Harmincova - Pri Suchej Vydrici, Bratislava" (03/2024) a znovu predložiť na zaujatie stanoviska hlavnému mestu.

1.3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie a územie širších vzťahov sa nachádza v mestskej časti Bratislava - Dúbravka, v katastrálnom území Dúbravka, urbanistický obvod Tepláreň - západ. Riešené územie o rozlohe 4,32 ha zodpovedá ohraničeniu rozvojovej funkčnej plochy definovanej územným plánom v aktuálnom znení. Riešené územie sa nachádza v polohe kríženia dvoch dôležitých prístupových osí celej mestskej časti Dúbravka - jedná sa o ťažiskovú kompozičnú os M.Schneidera Trnavského a prístupovú komunikáciu Harmincovu.

Riešené územie je vymedzené:

- zo západu mestskou radiálou M. Schneidera - Trnavského,
- zo severu Harmincovou ulicou - prístupovou komunikáciou - cestou II. triedy od diaľnice D2
- južne a východne ulicou Pri suchej Vydrici - miestnou prístupovou komunikáciou k športovému klubu polície

Riešené územie má výmeru 43 209 m² z toho prevažujúca časť 32 395 m² je vo vlastníctve obstarávateľa predmetnej urbanistickej štúdie.

Územie širších vzťahov je vymedzené:

- z východu lokalitou Polianky - zahŕňa investičné zámery Čerešne City, Čerešne Living, územie spracované urbanistickou štúdiou Polianky,
- západne zahŕňa administratívne objekty od ministerstva školstva po Okresné riaditeľstvo PZ,
- zo severu presahuje cez Harmincovu ulicu, zahŕňa objekt Zimného štadióna a Kostol evanjelickej cirkvi Dúbravka,
- južne integruje investičný zámer revitalizácie futbalového štadióna ŠKP a územie pripravovanej urbanistickej štúdie Medze,

1.4 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Urbanistická štúdia zóny Polianky-Harmincova-Pri Suchej Vydrici sledovala v procese riešenia nasledovné ciele:

- analyzovala limity územia a urbanistické väzby na okolie, t.j. na zastavané územie mestskej časti Dúbravka severne od Harmincovej, príslušné územie k ťažiskovej osi M.Schneidera - Trnavského a na prírodné prostredie masívu Sitina a Devínskej kobyly, ktorých úzky údolný priestor ústí v riešenom území,
- preverila rozvojový potenciál územia, štrukturálne zmeny reflektujúce širší vývoj lokality.

- navrhla kompozičné princípy riešenia územia s ohľadom na zhodnotenie prostredia zodpovedajúce polohovým, priestorovým, prevádzkovým a ostatným špecifickým danostiam lokality,
- navrhla podmienky pozdvihnutia spoločenskej hodnoty územia v nástupnom uzlovom priestore mestskej časti Dúbravka, preverila únosnosť zaťaženia územia pri navýšení funkcie bývania,
- overila funkčnú transformáciu územia, miery intenzity využitia územia v kontexte dopadov dopravného a technického vybavenia územia.
- variantne overila navrhla intenzity zaťaženie územia a jeho funkčnú diverzifikáciu s ohľadom na trvalú mestskú udržateľnosť,
- navrhla koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov a zabezpečila primerané zastúpenie zelene,
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

1.5 IMPLEMENTÁCIA ZADANIA URBANISTICKÝ ŠTÚDIE

V rámci urbanistickej štúdie bola vypracovaná konceptuálna koncepcia pre územie v mestskej časti Dúbravka. Kľúčovou prioritou je vhodná integrácia riešeného územia do existujúceho prostredia, priestorové a funkčné začlenenie s dôrazom na dodržanie základných aspektov udržateľného urbanizmu - základnú občiansku vybavenosť a dopravnú infraštruktúru s primárnou podporou MHD, cyklistickej a pešej dopravy.

Východiskové body návrhu

- Riešené územie sa nachádza v nadväznosti na lineárnu kompozičnú os mestskej časti Dúbravka, ktorá slúži ako centrálny ťažiskový priestor s dôležitými občianskymi a administratívnymi inštitúciami.
- Funkčným usporiadaním územia sa predpokladá podpora využitia mestskej hromadnej dopravy, rezidenčné prostredie je navrhnuté s aspektom hierarchizácie verejných priestranstiev od verejných s celomestským významom po súkromné.

Začlenenie do štruktúry

- Návrh využitia riešeného územia reaguje na zmeny v lokalite vrátane transformácie niekdajšieho periférneho územia / skoro industriálneho charakteru na rezidenčné zóny s primeraným zastúpením občianskej vybavenosti.
- Navrhované riešenie sa usiluje o vytvorenie harmonického polyfunkčného prostredia v širšom kontexte, ktoré vytvorí vyvážený pomer funkcií a vhodne doplní existujúce administratívne a športové funkcie v oblasti.

Hmotovo-priestorové riešenie

- Územie sa priestorovo rozčlení na dve základné časti predĺžením ulice E. Zúbka cez Harmincovu. Ulica E. Zúbka vytvorí prirodzenú deliacu líniu medzi dvoma časťami územia.
- Kompozičné usporiadanie výškových akcentov v nároží Harmincovej a M. Schneidera - Trnavského definuje uzlový verejný priestor a v nadväznosti na solitérnu štruktúru územia sa vytvorí uličný priestor Harmincovej a pobytový priestor vnútrobloku.

Stratégia a zámer

- Riešenie založené na pravidelnom usporiadaní soiitérnej štruktúry reaguje na charakteristické črty dúbravskej zástavby.
- Návrh sa usiluje o zachovanie existujúcej zelene a jej integráciu do novonavrhovanej urbanistickej štruktúry.

Návrh urbanistickej štúdie teda predstavuje komplexný prístup k urbanizácii riešeného územia s cieľom dosiahnuť trvalú udržateľnosť, funkčnú efektívnosť a harmonickú integráciu do existujúceho mestského prostredia.

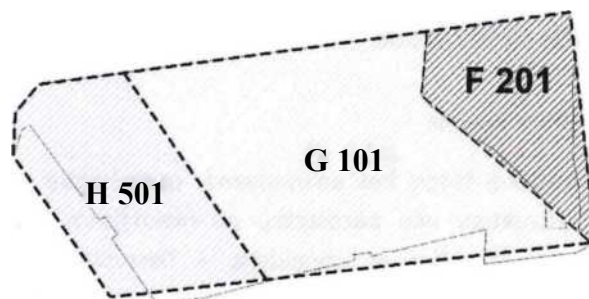
1.6 VÝSLEDNÉ RIEŠENIE PO PREROKOVANÍ VARIANTOV

Urbanistická štúdia zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici je v zmysle prerokovania dopracovaná ako kombinácia variantov riešenia podľa požiadaviek Stanoviska hlavného mesta Bratislava (MAGS OUPD 58883/2023-611478 zo dňa 12.12.2023) nasledovne;

- zmenou funkčného členenia v území od ul. M. Schneidera-Trnavského smerom kul. Pri Suchej Vydrici v poradí: FP 501-101-201.

Funkčná profilácia a organizácia funkcií

- Urbanistická štúdia zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici preveruje zvýšenie kapacít funkcie bývania vzhľadom na priestorové usporiadanie riešeného územia a jeho polohu od dúbravskej radiály M. Schneidera-Trnavského;
 - v nároží zachováva polyfunkčný charakter územia (FP 501),
 - v centrálnej časti - medzi predĺžením L. Zúbka a niekdajším korytom Suchej Vydrice maximalizuje funkciu bývania (FP 101) s občianskou vybavenosťou v parteri, ktorá animuje priestor Harmincovej ulice a nadväzuje na existujúcu občiansku vybavenosť v okolitom území, vývojovo prioritne koncipovanú pozdĺž ťažiskovej osi dúbravskej radiály,
 - na pozemkoch MVSR v zmysle stanoviska CPBA-OPU-2023/000736-197 zo dňa 17.10.2023 zachováva pôvodnú funkčnú plochu (FP 201)
- Urbanistická štúdia zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici navrhuje zmenu funkcií a intenzity zástavby v zmysle regulatívov územného plánu a to z funkcie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - funkcie 201 s rozvojovým kódom F
 - na funkciu zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania - funkciu 501 s rozvojovým kódom H v uzlovom priestore kríženia M.Schneidera-Tmavského a Harmincovej,
 - na funkciu viacpodlažná zástavba obytného územia - funkciu 101 s rozvojovým kódom G v centrálnej časti - medzi predĺžením L. Zúbka a niekdajším korytom Suchej Vydrice,
 - na ploche areálu MVSR je ponechaná súčasná funkcia 201 a rozvojový kód F.



Odôvodnenie k zachovaniu rozsahu H 501

- súčasné povrchové vedenie horúcovodu nezmenšuje funkčnú plochu, neovplyvňuje bilancie intenzity využitia funkčnej plochy (IPP) a podiel funkcií občianskej vybavenosti a bývania. Vzhľadom na jeho okrajovú polohu v rámci funkčnej plochy pri hlavnom dopravnom koridore nemá zásadný dopad ani organizáciu zástavby
- urbanistickou štúdiou preverená hranica medzi funkčnými plochami H-501 a G-101 v riešenom území súvisí s pozíciou predĺženia ul. Ľuda Zúbka, vytvára logický predel funkcií. Rozšírenie hranice FP H-501 na východnú stranu ulice Ľ. Zúbka, síce zväčší výmeru predmetnej funkčnej plochy, ale neposkytne jej priestorový potenciál, čoho výsledkom by bola nadbytočná záťaž na územie uzlového priestoru, s ktorým sa práve táto časť územia ťažko vysporiada z hľadiska priestorového usporiadania. UŠ spracovala aj variantne miery zaťaženia uzlového priestoru, ktorých výsledok bol pretavený do umiernennejšej formy akcentovania uzlového priestoru výškovou dominantou do 60 m. Nárast veľkosti funkčnej plochy nesie so sebou územne neopodstatnenú mieru zaťaženia územia, s ktorou sa z hľadiska územných väzieb, limitov územia ťažko vysporiada, neprináša zásadný efekt.
- odporúčenie zväčšenia FP H-501 nie je územne nevyhnutné vzhľadom na fakt, že v súlade s navrhovanou zmenou územného plánu s účelom zvýšenia podielu bývania je celkový podiel občianskej vybavenosti k bývaniu na úrovni 20%, čo je v zmysle aktuálnych štúdií udržateľného mesta dostatočný podiel pri saturovaní potrieb obyvateľstva. Pomer občianskej vybavenosti k bývaniu je dostatočný aj z hľadiska širších kontextuálnych vzťahov, z hľadiska vytvorenia mestského prostredia vo väzbe na ťažiskové mestské triedy.

Hmotovo - priestorové riešenie

Urbanistická štúdia zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici overila výškovú niveletu dominanty v kompozičnom uzlovom priestore kríženia M.Schneidera - Trnavského a Harmincovej. Návrh štúdie overil viaceré výškové nivelety kompozície výškových stavieb z hľadiska pôsobenia v kontexte širších vzťahov s ohľadom na významnú urbanistickú polohu priestoru a prírodné danosti územia. Výsledkom prerokovania je z kompozičného hľadiska najvhodnejším riešením umiestniť 60 metrovú výškovú dominantu.

1.7 Zhodnotenie naplnenia hlavných cieľov štúdie

Analýza limitujúcich prvkov a benefitov územia

V rámci procesu spracovania urbanistickej štúdie boli analyzované urbanistické väzby, limity územia z pohľadu existujúcej infraštruktúry ako pozostatku po niekdajšom industriálnom charaktere územia - horúcovod pozdĺž ulice M.Schneidera - Trnavského, kanalizačný zberač/zaústenie potoka Suchá Vydrica, dochádzkové vzdialenosti na nosný systém MHD - električkovú trať dúbavskej radiály. Návrh riešenia plne toleruje limity územia, obmedzenia v zmysle ochranných pásiem a koridorov technickej infraštruktúry.

Návrh rešpektuje danosti územia ako sú vizuálne prepojenia s prírodným zázemím s charakteristickými masívmi Malých Karpát.

Kvalitatívne zhodnotenie prostredia a rozvojový potenciál

Návrh stanovuje podmienky pre potencionálne zhodnotenie prostredia s dôrazom na kvalitné mestské prostredie zodpovedajúce charakteru mestskej časti, ktoré zohľadňuje danosti lokality, od polohových a priestorových po prevádzkové a špecifické.

Návrh vyhodnocuje budúce štrukturálne zmeny v súlade s dlhodobými zámermi v oblasti a je potenciálnym rozvojom lokality smerujúcim k mestskej udržateľnosti.

Optimalizácia zaťaženia územia

Predložený návrh je výsledkom variantne overovanej problematiky optimálneho zaťaženia územia polyfunkčnou zástavbou s ohľadom na zvýšenie podielu bývania pri zachovaní udržateľného mesta z hľadiska saturovania požiadaviek na občiansku vybavenosť a dopravné nároky vychádzajúce z novodobého urbanizmu. Návrh aj pri zvýšení miery intenzity vytťaženia územia zohľadňuje územno-technické danosti lokality.

Urbanistická koncepcia a funkčné prepojenia

Návrh podáva komplexný pohľad na vytvorenie novej urbanistickej štruktúry, ktorá vychádza z kompozičných osí územia tvorených nosnými dopravnými prístupovými líniami mestskej časti Dúbravka, t.j. z hlavnej kompozičnej osi dúbavskej radiály M.Schneidera - Trnavského a kompozičnej osi Harmincovej, a ktorá zohľadňuje existujúcu krajinnú-zelenú štruktúru okolia.

Hmotovo - priestorové a funkčné riešenie podporuje väzby na širšie vzťahy. Okolité, v súčasnosti izolované časti územia integruje, prepája v koherentnú štruktúru. Začlenením do v súčasnosti funkčne a priestorovo oddelených území sa vytvára základ ekonomicky udržateľnej lokálnej vybavenosti, minimalizuje sa závislosť ľudí na diaľkových presunoch v širšom kontexte mesta, vzniká kontextuálne prostredie - platforma pre 15-minútové mesto.

Návrh priestorovými a funkčnými prepojeniami zvyšuje spoločenskú hodnotu územia. Stvárnením a priestorovým usporiadaním uličných profilov podporuje bezpečnú pešiu a cyklo dopravu, plne rešpektuje vyhradené dopravné koridory pre MHD ako aj prebiehajúce rozšírenie Harmincovej.

Etapizácia investičnej činnosti

Návrh zmeny územného plánu definuje podmienky miery navýšenia intenzity využitia územia a funkčnú transformáciu územia. Etapizácia investičných aktivít by mala prebiehať s ohľadom na budovanie nosnej kostry územia, t.j. predĺženie ulice Ľ. Zúbka a definovanie uličného profilu Harmincovej.

Predložená urbanistická štúdia sa zaoberá efektívnym riešením všetkých nastolených aspektov v zmysle zadaných cieľov.

2 VÝCHODISKÁ RIEŠENIA

2.1 Širšie VZŤAHY A SÚVISLOSTI

Morfologicky sa jedná o úžíabie niekdajšieho koryta potoka Suchá Vydrica (dnes známeho ako Čierny potok) vtiesneného medzi masív Devínskej kobyly a Sitiny, územia - Krčace.

Lokalita údolnej oblasti Krčacov si vďaka svojmu zúženiu a tým ekonomicky náročnej zastavateľnosti zachovala prírodný charakter vhodný na rozvoj voľnočasových aktivít, ktoré sa stali prirodzeným prepojením obytnej zástavby mestskej časti Karlova Ves a mestskej časti Dúbravka. Kilometrová línia športových a rekreačných aktivít územia Krčacov ústí priamo v riešenom území, kde sa kedysi nachádzalo tréningové futbalové ihrisko Športového klubu polície.

Aj po vybudovaní Harmincovej (a jej aktuálne realizovanému rozšíreniu) ako novej dôležitej prístupovej komunikácie mestskej časti Dúbravka naďalej ostala línia športovísk bez akéhokoľvek priestorového ukotvenia, bez prepojenia na sídliskovú štruktúru Dúbravky, či hodnôt mestského prostredia.

V poslednom období prechádza transformáciou priľahlé územie Polianok, kde však zatiaľ vzniká relatívne izolovaná polyfunkčná zástavba bývania a občianskej vybavenosti. Zóna Polianky (Čerešne City, Čerešne Living, ...) má spolu s riešeným územím potenciál vytvoriť nadväzujúcu sieť priestorov mestského charakteru, ktoré plynulo prepoja hodnotné prírodné územie Krčacov s rozvoľnenou sídliskovou štruktúrou.

Historický vývoj územia

Priestorové usporiadanie sídliska Dúbravka vzniklo na základe koncepcie Stavoprojektu, pod vedením architekta Il'ja Skočeka, kde sa presadila idea líniového polyfunkčného koridoru tiahnuceho sa pozdĺž dopravnej kostry M. Schneidera - Trnavského, ktoré lemujú bytové domy takmer do podoby tradičnej obytnej ulice. Sídlisko Dúbravka nadviazalo na staršie sídlisko Karlova Ves, od ktorého bolo priestorovo oddelené jeden kilometer širokým pásom zelene kvôli topografii krajiny a údoliu potoka Suchá Vydrica (dnes Čierny potok).

Na juhu bola sídlisková štruktúra ukončená lokálnou prístupovou komunikáciou (pozícia dnešnej Harmincovej), ktorá primárne viedla do areálu priemyslu a služieb, ktorá oddeľovala urbanizovanú mestskú časť od športových a voľnočasových aktivít. Pred zrealizovaním tunela Sitina a diaľničného obchvatu D2 bola lokalita Polianok čisto periférnym územím mestskej časti s priemyselným charakterom.

Zmenou dopravného riešenia, prebudovaním Harmincovej, jej napojením na diaľnicu D2 a vytvorením druhého nástupného smeru do mestskej časti Dúbravka od diaľnice D2 cez Polianky, nie len cez údolie Krčacov po nosnej dúbavsko - karloveskej radiále M. Schneidera-Trnavského, sa podnietilo funkčné a hmotovo priestorové prehodnotenie predmetného územia. Nová Harmincova vytvorila novú kompozičnú os mestskej časti priečne prepájajúcu pôvodnú líniovú koncepciu sídliska.

Z hľadiska funkčnej diverzity

Lineárne koncipované dúbravské centrum pozdĺž radiály M. Schneidera - Trnavského, ako kompozičná kostra mestskej časti má vytvoriť komplexné polyfunkčné prostredie. Koncepcia rozvoja sídliska Dúbravka vychádza z ťažiskovej centrálnej osi, kde občianska vybavenosť je logicky koncipovaná k zastávkam mestskej hromadnej dopravy, tým podporuje plne využívať mestskú hromadnú dopravu a separuje rozsiahle plochy bývania od rušnej dopravnej línie. Funkčné rozloženie v dúbravskej radiále mieša plochy občianskej vybavenosti s plochami určenými na bývanie, vytvára polyfunkčné prostredie, reaguje na únosnosť občianskej vybavenosti v priestoroch medzi zastávkami mestskej hromadnej dopravy.

Na centrálnu os sú naviazané hierarchicky najdôležitejšie objekty občianskej vybavenosti ako Dom kultúry. Kostol Ducha Svätého a administratívne objekty - Štatistický úrad. Inštitút pre verejnú správu. Okresné riaditeľstvo PZ.

Z urbanistického hľadiska je opodstatnené, aby sa v pôvodnej koncepcii pokračovalo, aby sa podporovala prioritne pozdĺžna ťažisková os a nevznikali ďalšie nedokončené a vzájomne nepreviazané územia občianskej vybavenosti. Územie centrálnej ťažiskovej osi i naďalej ponúka dostatočné priestorové možnosti na koncentráciu občianskej vybavenosti a urbanistického návratu k pôvodnej koncepcii.

Len komplexné mestské prostredie s vyváženým mixom funkcií môže viesť k ekonomicky trvalo udržateľnému mestu. Riešené územie nie je v priamom kontakte na zastávku nosného systému hromadnej dopravy na M.Schneidera-Trnavského, čo ovplyvňuje štruktúru a formu občianskej vybavenosti v ňom umiestnenú.

Predmetné územie je primárne prepojovacím článkom medzi administratívnymi funkciami (Okresné riaditeľstvo PZ, Inštitút pre verejnú správu, ...), funkciami športu (Zimný štadión, futbalový klub FKP Bratislava Dúbravka,...) a bývania.

Z hľadiska prírodného aspektu

Z pohľadu ochrany prírody a krajiny sa v širšom zázemí riešeného územia južne nachádza biocentrum regionálneho významu RBc Sitina - Starý Grunt a juhovýchodne je viditeľná chránená krajinná oblasť masívu Devínskych Karpát. Návrh systému zelene riešeného územia vychádzal zo zámeru podporiť väzby na krajinné zázemie so zohľadnením možností, ktorý poskytuje systém zelene v bezprostredne susediacom území.

2.2 ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU

2.2.1 Charakteristika riešeného územia

Riešené územie urbanistickej štúdie je situované práve medzi komunikáciou Harmincova, M.Schneidera - Trnavského a Pri Suchej Vydrici, v mieste prepojenia prírodného charakteru územia Krčacov a sídliskovej štruktúry. V súčasnosti sa jedná o nezastavané územie, ktoré v procese urbánneho rozvoja a historického formovania sídliska Dúbravka ostalo nevyužívané.

V súčasnosti je Harmincova dopravnou komunikáciou bez znaku kultivovaného verejného priestoru a charakteru vhodného pre dôležitú prístupovú komunikáciu Dúbravky. Je ostrým

rozhraním medzi urbanisticky koncipovanou obytnou štruktúrou sídliska a rozvoľnenou, aditívnym spôsobom vznikajúcou zástavbou voľnočasových aktivít, ako Slovenský inštitút mládeže Iuventa, kúpalisko Rosnička, futbalový štadión ŠKP Dúbravka. Objekty voľnočasových aktivít sú bez Jasnej urbanistickej kostry s chýbajúcim ukotvením v urbanizovanom mestskom priestore.

Novovznikajúce developmenty v okolí ako Čerešne City a Čerešne fine living sú zatiaľ žiaľ bez kvalitného mestského prepojenia na hlavnú dúbavskú os M. Schneidera-Trnavského a sú izolovanými ostrovmi v spleti periférnej nízkopodlažnej občianskej vybavenosti.

Aktuálne prebiehajúce rozšírenie Hamincovej z dopravného hľadiska posilní Jej kapacitu, stane sa prioritnou prístupovou komunikáciou. Jej prebudovaním vznikne dopravné plnohodnotná mestská trieda s nevyhnutnosťou vytvorenia charakteru zodpovedajúcim obytnému prostrediu.

K severnej hrane Harmincovej dobieha klasická sídlisková štruktúra Dúbravky, kde kompozícia obytných objektov vytvára relatívne tiché prostredie vnútroblokov s výrazným zeleným charakterom, v ktorom sú situované školské zariadenia. V pešej dostupnosti od riešeného územia sa nachádza materská škola Damborského a základná škola Beňovského.

2.2.2 Vlastnícke vzťahy

Výmera riešeného územia Je 43 209 m². Parcelačná osnova riešeného územia pozostáva z troch vlastníckych celkov:

- prevažujúce vlastníctvo obstarávateľa predmetnej urbanistickej štúdie Petra Fratriča tvorí ucelenú väčštinovú časť riešeného územia (32 395 m²),
- vlastníctvo Slovenskej republiky v správe Ministerstva vnútra SR tvorí dva menšie celky vo východnej a južnej časti územia (8 501 m²),
- ostatné vlastníctvo Hlavného mesta SR Bratislavy a drobných vlastníkov sa nachádza popri komunikácii M.Schneidera - Trnavského.

Prehľad parciel

- plocha o výmere 32 395 m² vo vlastníctve obstarávateľa pozostáva z parciel:
2433/12, 2433/121, 2433/123, 2433/124, 2433/125, 2433/126, 2433/127, 2433/128, 2433/129,
2433/130, 2433/131, 2433/132, 2433/133, časť 2433/134, 2433/138, 2433/139, 2433/140, 2433/141,
2433/142, 2433/143, 2433/154, 2433/155, 2433/156, 2433/157, 2433/158, 2433/159, 2433/160,
2433/161, 2433/162, 2433/163, 2433/164, 2433/165,
2433/166, 2433/167, 2433/168, 2433/169, 2433/170, 2433/171 v katastrálnom území
Dúbravka,
- plocha o výmere 8 501 m² vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Ministerstva vnútra SR
pozostáva z parciel:
243/13, 2433/14, časť 2433/135, časť 2433/136, časť 2433/137, 2433/144, 2433/145,
2433/146, 2433/147, 2433/148, 2433/149, 2433/150, 2433/151, 2433/152, 2433/153,
2433/15, 2433/178 v katastrálnom území Dúbravka,
- plocha o výmere 1807 m² vo vlastníctve Hlavného mesto SR Bratislavy pozostáva z nezaloženej
parcely v registri E v katastrálnom území Dúbravka,

vo vlastníctve fyzickej osoby Gustáva Lacu je plocha územia o výmere 456 m² a jedná sa o parcely:

2432/51 a 2432/55 v katastrálnom území Dúbravka,

vo vlastníctve fyzických osôb Droba Lukáš r. Droba, Koleničová Iveta r. Forgáčsová, Droba, Vladimír r. Droba, Droba Matúš r. Droba, Katsionis Katarína r. Forgáčsová) je plocha o výmere 18 m² a jedná sa o parcelu:

2432/4 v katastrálnom území Dúbravka,

ďalšie vlastníctvo fyzických osôb má výmeru 32 m².

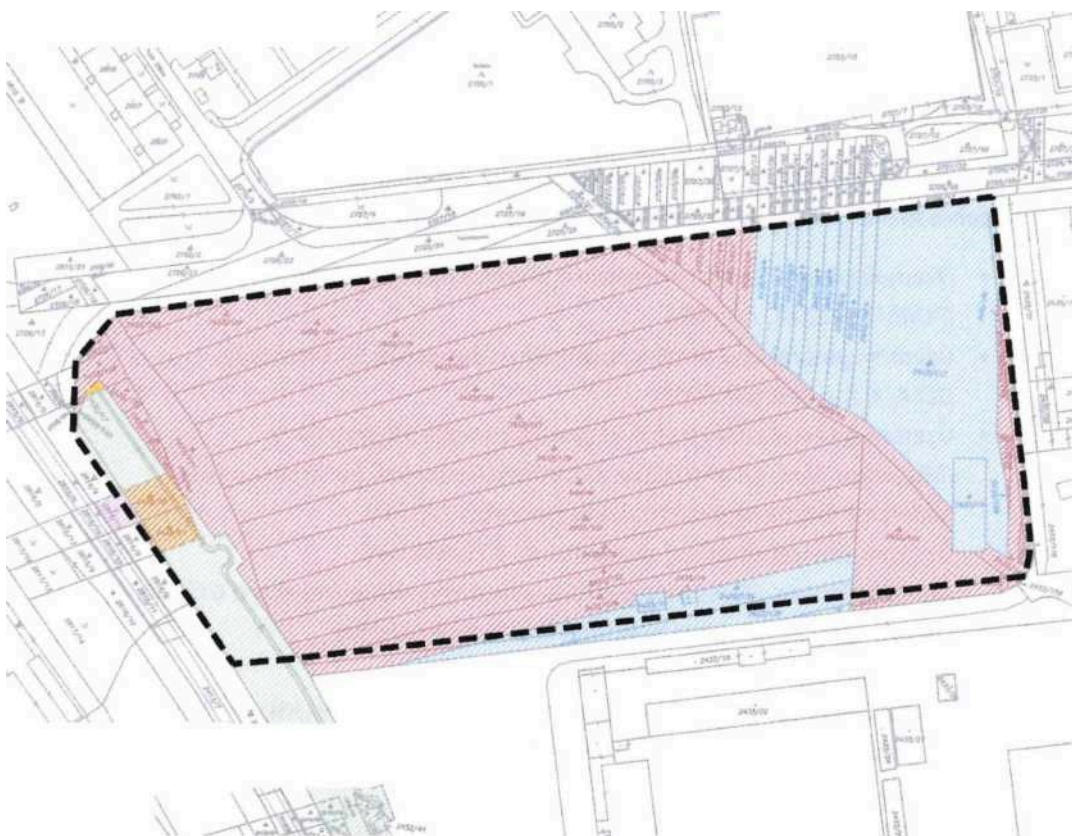


Schéma vlastníckych vzťahov a parcelácie

2.2.3 Vyhodnotenie problémov a limitov územia Limity

územia

Jedným z identifikovaných limitov územia je pozícia povrchového vedenia horúcovodu 2xDN 600 pozdĺž M. Schneidera - Trnavského, ktorý komplikuje možnosti previazania novej polyfunkcie s dúbavskou radiálou, odsúva zástavbu od komunikácie Schneidra-Trnavského a je limitujúcim faktorom pokračovania lineárnej koncepcie centra mestskej časti.

Neovplyvňuje bilancie intenzity využitia funkčnej plochy (IPP) a podiel funkcií občianskej vybavenosti a bývania. Vzhľadom na jeho okrajovú polohu v rámci funkčnej plochy pri hlavnom dopravnom koridore má dopad na organizáciu zástavby riešeného územia.

Zavedenie potoka Suchá Vydrica do kanalizačného zberača DN 600 je limitom, ktorý čiastočne odsúva tiež zástavbu od komunikácie Pri Suchej Vydrici.

Vedenie vysokého napätia VN 22kV neovplyvňuje zástavbu v území.

Predpokladaný dosah na riešenie územia

Z dôvodu limitujúcej pozície horúcovodu bola stanovená koncepcia východo-západnej orientácie námestia v uzlovom priestore. Otočenie námestia integruje Harmincovu k lineárnej koncipovanej ťažiskovej osi mestskej časti a prepája dve hlavné prístupové komunikácie.

Limit návrhu sa v konečnom dôsledku stáva jeho potenciálom a pozitívnou reakciou na integráciu jednotlivých území v koherentný celok.

2.2.4 Platná územnoplánovacia dokumentácia a podklady

Pri riešení urbanistickej štúdie zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici boli primerane zohľadnené nasledovné územnoplánovacie podklady na celomestskej úrovni:

Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (*FORM PROJEKT, r. 2009*),

Územný generel cestovného ruchu hlavného mesta SR Bratislavy (*J E L A, s. r. o, február 2009*),

Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (*Magistrát hl. m. SR Bratislavy, Oddelenie územných generelov a GIS, oddelenie tvorby územného plánu a dopravy, 2014*),

Územný generel sociálnej starostlivosti SR Bratislavy (*Magistrát hl. m. SR Bratislavy, Oddelenie územných generelov a GIS, 2014*),

Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (*Oddelenie územných generelov a GIS, 2014*),

Územný generel dopravy hl. m. Bratislavy 2015 ďalej len UGD BA 2015

Aktualizácia generálneho dopravného plánu hl. m. SR Bratislavy (*OrOG MG v r.1995*).

Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete hl. m. SR Bratislavy (*DIC, 1997,1998*),

Územný generel MHD v hl. m. SR Bratislavy (*Dopravoprojekt, 1999*),

Koncepcia rozvoja hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky (*Tebodin, Slovakia, s.r.o., november 2007*),

Aktualizácia územného generelu zásobovania plynom mesta Bratislavy (*AU R EX, 2001*),

Aktualizácia územného generelu zásobovania elektrickou energiou mesta Bratislavy (*AU R EX, 2001*),

Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy (*DANKO i.p.k, 1997*),

Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou hlavného mesta SR Bratislavy (*2009*),

Aktualizácia územného generelu odkanalizovania hlavného mesta SR Bratislavy (*2009*),

- Aktualizácia územného generelu kolektorizácie mesta Bratislavy (DANKO i.p.k 1997),
- Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999),
 - RÚSES hl. m. SR Bratislavy (SAŽP Bratislava 1994),
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy (2014),
- UŠ výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy (2022),
- Koncepcia rozvoja MHD v Bratislave na roky 2013-2025 (aktualizácia 2016),
- Aktualizácia územného generelu vodných tokov a protipovodňovej ochrany mesta Bratislava (2022)

Ostatné podklady riešenia

- rámcové údaje o majetkoprávných vzťahoch riešeného územia / územia funkčnej plochy 201
- katastrálna mapa,
- podklady získané v rámci analýzy územia od prevádzkovateľov technickej infraštruktúry a iných dotknutých subjektov

2.3 DEMOGRAFICKÉ VÝCHODISKÁ A BYTOVÝ FOND

2.3.1 Demografické ukazovatele

Doplnenie vekovej a pohlavnej štruktúry - demografická prognóza Bratislava 2050

- Metropolitný inštitút Bratislavy spracoval demografickú prognózu Bratislava 2050 - ktorá skúma demografický potenciál, sociálnu a ekonomickú geografiu, scenáre rozvoja Hlavného mesta SR Bratislavy do roku 2050. Demografické analýzy ukazujú nárast obyvateľstva z hľadiska plodnosti žien za posledné dekády.

Úhrnná plodnosť žien pre mestskú časť Dúbravka

	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2017-2021
1 Dúbravka	0,98	1,22	1,50	1,67

Okres Bratislava IV., kam mestská časť Dúbravka spadá, vykazuje minimálny nárast obyvateľstva za analyzované obdobie v porovnaní s ostatnými bratislavskými okresmi, dokonca v mestskej časti Dúbravka počet obyvateľov klesol - z 37,9 tis. obyvateľov na 36 tis. obyvateľov, jedná sa o zníženie počtu obyvateľov o 5,1%. Počet obyvateľov by sa mal len mierne zvýšiť do roku 2035 - predpoklad 300 osôb ročne, čo je rast len o necelé 1%. Dúbravka patrí medzi mestské časti s najstarším obyvateľstvom, kde priemerný vek je vyšší ako 43 rokov, t.j. starnutie obyvateľstva v Dúbravke má pretrvávať a dosiahnuť úroveň 45 rokov v roku 2035, pôjde o zvýšenie starnutia o 3,5%. Index starnutia by sa mal v priebehu rokov ešte zhoršovať, v roku 2028 by mal byť na úrovni 140% (to znamená, že na 100 obyvateľov Dúbravky vo veku 0-14 rokov prípadne zhruba 140 obyvateľov vo veku 65 rokov a viac) a v roku 2035 by mal dosiahnuť úroveň 150%. Čo sa týka hlavných vekových skupín, v priebehu prognózovaného obdobia sa zvýši len počet obyvateľov vo vekovej skupine 45-64 rokov, a to o viac ako 18 %. Počet obyvateľov v ostatných vekových skupinách by sa mal znížiť. Najviac vo vekovej skupine 0-14 rokov (o viac ako 10 %), vo vekovej skupine 15 - 44 rokov a 65 a rokov a viac by zníženie nemalo presiahnuť 5 %.

Predpokladaný vývoj úhrnnej plodnosti žien pre mestskú časť Dúbravka 72025

	2030	I	2035
Dúbravka	1,72		1,79
		1,86	

efekt rekuperácie plodnosti je relatívne slabý a migrácia nebude dostatočne kompenzovať zmeny vo vekovej štruktúre týchto mestských častí. Preto je tu možné predpokladať, že časť vzdelávacích kapacít zostane uvoľnená pre obyvateľstvo z iných mestských častí.

migračné saldo bude počas celého prognózovaného obdobia stabilné a malo by dosahovať kladné hodnoty. Ročný migračný prírastok v mestskej časti Dúbravka by sa mal pohybovať v rozmedzí od 60 do 70 osôb. Počas celého prognózovaného obdobia získa migráciou mestská časť Dúbravka zhruba 950 osôb. Keďže migračný prírastok prevýši prirodzený úbytok obyvateľstva, bude celkový prírastok obyvateľstva v mestskej časti Dúbravka kladný. To znamená, že počet obyvateľov sa bude každoročne zvyšovať. Pretože rozdiel medzi migračným prírastkom a prirodzeným úbytkom obyvateľov bude malý, malý bude aj celkový prírastok obyvateľov a rast počtu obyvateľov bude nevýznamný.

podpora dostupného bývania by mohol pozitívne ovplyvniť prognózovaný minimálny nárast obyvateľstva a pritiahnúť mladé rodiny.

Doplnenie vekovej a pohlavnej štruktúry pre UO Tepláreň západ - podľa SODB

*Tabuľka štruktúry obyvateľstva podľa SODB pre základnú sídelnú jednotku **Tepláreň západ** v porovnaní s ostatnými časťami mestskej časti Dúbravka*

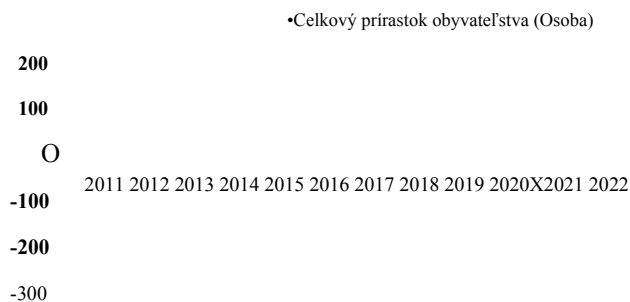
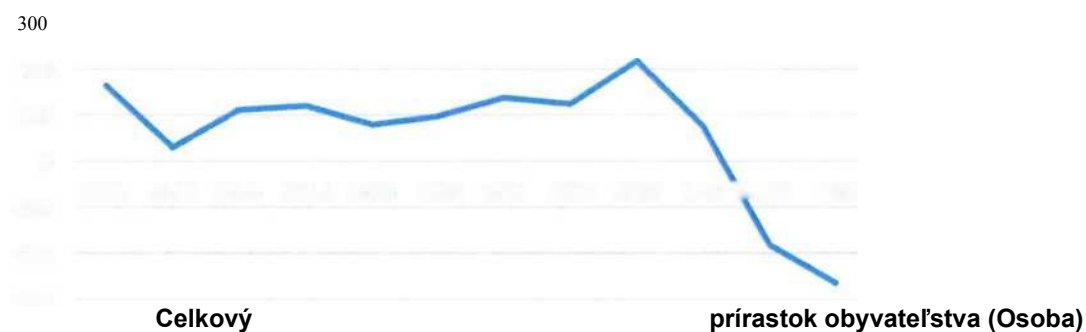
Názov ZSJ	Počet obyvateľov spolu	Muži	Ženy	Vo veku 0-14 rokov	Vo veku 15-64rokov	Vo veku 65+ rokov
Dúbravka	36 206	17 109		19 097	5 512	22 742
Bazovského ulica	4 041	1 884		2 157	1 567	2 509
Cabanova ulica	8 219	3 917		4 302	1 277	4 968
Dieliky	1 425	707	718	325	1 028	72
Dúbravka	1 513	801	712	231	1 011	271
Dúbravská hlavica	0	0	0	0	0	0
Švábsky vrch	37	22	15	10	24	3
Tavaríkova kolónia	4 770	2 197	2 573	633	2 945	1 192
Technické sklo	2 239	1 058	1 181	363	1 429	447
Tepláreň - západ	249	120	129	73	169	7
Tesla elektroakustika	3 460	1 651	1 809	615	2 121	724
Ulica kpt.Rašu	6 446	3 011	3 435	859	4 187	1 400
Zúbekova ulica	3 807	1 741	2 066	559	2 351	897

Z verejne dostupných podkladov pre rozvoj UO Teplárne • západ nie je možné vyhodnotiť prognózu nárastu obyvateľov a ich demografickej charakteristiky vo výhľade.

Pre mestskú časť Dúbravka sú dostupné nasledovné ukazovatele. Vyhodnotenie ukazuje dynamiku v raste obyvateľstva, migračnom salde a prirodzenom prírastku počas sledovaného obdobia.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stredný (priemerný) stav trvalé bývajúceho obyvateľstva (Osoba)	32622	32797	32753	33006	33007	33151	33197	33383	33522	33759	36160	35851
Narodení (Osoba)	431	409	375	386	388	378	372	377	401	405	377	319
Zomretí (Osoba)	369	355	358	339	357	330	352	376	356	377	475	390
Prirodzený prírastok obyvateľstva (Osoba)	62	54	17	47	31	47	19	1	44	27	-98	-71
Pristaňovanie na trvalý pobyt (Osoba)	993	930	998	1090	1111	1103	1043	1040	1173	930	913	879
Vystaňovanie z trvalého pobytu (Osoba)	892	955	904	1017	1063	1053	925	917	1000	882	997	1073
Migračné saldo (Osoba)	101	-25	94	73	48	50	118	123	173	48	-84	-194
Celkový prírastok obyvateľstva (Osoba)	163	29	111	120	79	97	137	124	217	75	-182	-265
Narodení na 1000 obyvateľov (hrubá miera pôrodnosti) (Promile)	13,212	12,471	11,449	11,695	11,755	11,402	11,206	11,293	11,962	11,997	10,426	8,898
Pristaňovanie na 1000 obyvateľov na trvalý pobyt (Promile)	30,44	28,356	30,47	33,024	33,66	33,272	31,419	31,154	34,992	27,548	25,249	24,518
Vystaňovanie na 1000 obyvateľov z trvalého pobytu (Promile)	27,344	29,119	27,601	30,813	32,205	31,764	27,864	27,469	29,831	26,126	27,572	29,929

Stredný (priemerný) stav trvalé bývajúceho obyvateľstva (Osoba)



Vyhodnotenie tabuľky ukazuje dynamiku v raste obyvateľstva, migračnom salde a prirodzenom prírastku počas sledovaného obdobia:

Rast obyvateľstva

Celkový prírastok obyvateľstva bol pozitívny od roku 2011 do roku 2020, ale stáva sa negatívnym v rokoch 2021 a 2022. Rast obyvateľstva stagnuje a je minimálny v porovnaní s ostatnými progresívne sa vyvíjajúcimi mestskými časťami.

Prirodzený prírastok

Prirodzený prírastok obyvateľstva je pozitívny od roku 2011 do roku 2019. V rokoch 2021 a 2022 je však prirodzený prírastok negatívny, čo znamená, že počet úmrtí prevyšuje počet narodení. Hoci úbytok obyvateľstva v posledných rokoch bol spôsobený epidémiou Covid 19, pozitívny nárast obyvateľstva nie je prognózovaný pre mestskú časť Dúbravka.

Migračné saldo

Migračné saldo bolo pozitívne v rokoch 2011, 2013 až 2019, ale stáva sa negatívnym v rokoch 2021 a 2022. Prognóza na nasledujúcu dekádu je na úrovni stagnácie.

Celkové zhodnotenie

Migračné saldo sa vo všeobecnosti viac podieľalo na raste obyvateľstva, hlavne v rokoch, keď prirodzený prírastok bol blízko nuly (2018) alebo dokonca negatívny (2021, 2022).

Negatívne prirodzené prírastky a migračné saldo v rokoch 2021 a 2022 sú značným zlomom v trende a viedli k poklesu celkového prírastku obyvateľstva.

Je teda zrejmé, že migračné saldo môže byť významným faktorom rastu obyvateľstva, ale v posledných dvoch rokoch (2021 a 2022) mali oba faktory (prirodzený prírastok a migračné saldo) negatívny dopad na celkový prírastok obyvateľstva.

Na základe analýzy predchádzajúcich dát môžeme identifikovať niekoľko možných scenárov vývoja počtu obyvateľstva na najbližších 5 rokoch:

- **Scenár 1: Stabilný Rast**

Charakteristika: Naštartovanie pozitívneho rastu obyvateľstva.

Kľúčové faktory: Zlepšenie ekonomických podmienok, pozitívne migračné saldo, zvýšená miera pôrodnosti.

- **Scenár 2: Stagnácia**

Charakteristika: Počet obyvateľov zostane približne rovnaký znamená ekonomické a rozvojové zaostávanie za ostatnými progresívnymi mestskými časťami.

Kľúčové faktory: Vyrovnané migračné saldo, stabilná miera pôrodnosti a úmrtnosti.

- **Scenár 3: Mierne Zníženie**

Charakteristika: Mierne zníženie počtu obyvateľstva, ale nie drastické, bude mať negatívny dopad na udržateľnosť mestskej časti, keďže nenastane podpora mladých rodín, index starnutia sa bude ešte viac zvyšovať ako je prognózované.

Kľúčové faktory: Pokles migračného salda, nízka miera pôrodnosti, zvýšená úmrtnosť.

Kľúčové faktory

- **Migračné Saldo**
Zahraničná migrácia môže mať značný vplyv na celkový počet obyvateľstva.
- **Prírodný Prírastok**
Miera pôrodnosti a úmrtnosti bude zásadným faktorom v dlhodobom vývoji.
- **Ekonomické Podmienky**
Zamestnanosť, príjmy a ekonomická stabilita ovplyvňujú migračné trendy a mieru pôrodnosti.
- **Sociopolitické podmienky**
Politická stabilita a základné sociálne služby (zdravotníctvo, vzdelávanie) môžu tiež ovplyvniť rast obyvateľstva.
- **Zdravotnícke krízy alebo pandémie**
Zvýšená úmrtnosť alebo znížená pôrodnosť môže mať rýchly, ale potenciálne dočasný, vplyv na počet obyvateľstva.

Tieto scenáre a faktory poskytujú rámec pre pochopenie, ako by sa počet obyvateľstva mohol vyvíjať v nasledujúcich 5 rokoch. Je však dôležité poznamenať, že predpovede sú neisté a podliehajú rôznym vnútorným a vonkajším vplyvom.

Vekové zloženie obyvateľstva

	Z0Z2	Z0Z1	Z0Z0^	Z019	Z018	Z017	Z016	Z015
Nula rokov	320	374	391	397	375	379	383	402
Od 1 do 4 rokov	1505	1548	1495	1526	1541	1547	1571	1586
14 rokov alebo menej	5433	5518	5388	5347	5269	5218	5092	5008
Od 15 do 64 rokov	22545	22639	20651	20589	20511	20500	20588	20806
65 rokov alebo viac	7781	7867	7701	7729	7668	7606	7507	7276

Údaje o vekovom zložení podľa pohlavia (r.2022)

	Spolu	Muži	Zeny
Spolu	35759	16925	18834
4 roky alebo menej	1825	954	871
Od 5 do 9 rokov	1830	969	861
Od 10 do 14 rokov	1778	886	892
Od 15 do 19 rokov	1488	774	714
Od ZO do 24 rokov	1252	646	606
Od 25 do 29 rokov	1595	796	799
Od 30 do 34 rokov	2575	1253	1322
Od 35 do 39 rokov	2826	1369	1457
Od 40 do 44 rokov	3166	1548	1618
Od 45 do 49 rokov	3596 1851		1745
Od 50 do 54 rokov	2683	1359	1324
Od 55 do 59 rokov	1877 1 936		941

	Spolu	Muži	Zeny
Od 60 do 64 rokov	1487	703	784
Od 65 do 69 rokov	1661	674	987
Od 70 do 74 rokov	2213	759	1454
Od 75 do 79 rokov	2045	751	1294
Od 80 do 84 rokov	1117	451	666
Od 85 do 89 rokov	469	153	316
Od 90 do 94 rokov	220	72	148
Od 95 do 99 rokov	43	15	28
Od 100 do 104 rokov	11	5	6
Od 105 do 109 rokov	2	1	1
2 rokov alebo menej	1068	539	529
Od 3 do 5 rokov	1129	610	519
Od 6 do 14 rokov	3236	1660	1576
Od 15 do 18 rokov	1201	625	576
18 rokov alebo viac	29402	13630	15772
50 rokov alebo viac	13828	5879	7949
85 rokov alebo viac	745	246	499

Údaje o vekom zložení vo vekových skupinách podľa pohlavia (r. 2022)

	Spolu	Muži	Zeny
Spolu	35759	16925	18834
Nula rokov	320	160	160
Od 1 do 4 rokov	1505	794	711
14 rokov alebo menej	5433	2809	2624
Od 15 do 64 rokov	22545	11235	11310
65 rokov alebo viac	7781	2881	4900

Na základe poskytnutých údajov za roky 2015 až 2022 možno pozorovať nasledovné trendy v rámci vekového zloženia obyvateľstva:

- Deti a Mladiství (0-14 rokov)**

V tejto kategórii je mierny nárast počtu obyvateľov od roku 2015 (5 008) do roku 2022 (5 433), čo naznačuje stabilný alebo mierne rastúci záujem o rodinný život v tejto oblasti. Avšak, počet novorodencov (Nula rokov) vykazuje mierny pokles v posledných rokoch, čo by mohlo signalizovať budúci pokles v tejto vekovej skupine.

- Produktívny Vek (15-64 rokov)**

Táto kategória ukazuje nárast medzi rokmi 2015 (20 806) a 2022 (22 545), ale zaznamenali sa aj menšie fluktuácie. V roku 2021 bol počet o niečo vyšší (22 639), čo by mohlo značiť začiatok stabilizácie alebo mierneho poklesu.

- Starší Obyvatelia (65-f rokov)**

V tejto kategórii je zreteľný rast od roku 2015 (7 276) do roku 2022 (7 781), čo by mohlo mať dôsledky na zdravotnícku a sociálnu infraštruktúru regiónu.

• Predpoklady pre najbližšie obdobie

Deti a Mladiství: Mierne znižovanie počtu novorodencov by mohlo signalizovať pokles v tejto kategórii v budúcnosti.

Produktívny Vek: Počet obyvateľov v tejto kategórii by sa mohol stabilizovať alebo mierne poklesnúť, v závislosti od ekonomických a sociálnych faktorov.

Starší Obyvatelia: Tento trend rastu je pravdepodobne súčasťou širšieho demografického trendu starnutia populácie a je pravdepodobné, že bude pokračovať.

Celkovo tieto údaje naznačujú, že spoločnosť v tejto miestnej časti je v procese starnutia, s rastúcim počtom starších obyvateľov a stabilným alebo mierne klesajúcim počtom mladých obyvateľov. Tento trend by mohol mať významné dôsledky pre sociálne a zdravotnícke služby v mestskej časti.

Na základe údajov o vekovom zložení populácie vzhľadom na pohlavie je najpočetnejšou vekovou skupinou skupina ľudí vo veku 45 až 49 rokov, pričom celkový počet členov tejto skupiny je 3 596, z toho 1 851 mužov a 1 745 žien. V produktívnom veku (18 až 65 rokov) prevládajú ženy (15 772) nad mužmi (13 630), zatiaľ čo v postproduktívnom veku (nad 65 rokov) je situácia ešte výraznejšia s 7 949 ženami oproti 5 879 mužom. Tieto údaje naznačujú pokračovanie trendu vyššieho počtu žien, najmä v postproduktívnom veku, čo môže byť ovplyvnené súčasnými demografickými trendmi, migráciou a zmenami v zdravotnej starostlivosti.

2.3.2 Počet bytov v riešenom území podľa platného územného plánu;

Na základe platného územného plánu a predpokladaného rozloženie bytov podľa izieb je v území naplánovaných celkom 136 bytových jednotiek.

	Platný ÚPN	Zmena ÚPN	Zmena ÚPN v zmysle vlastníckych pomerov
	F 201	H 501+G 101+F201	H 501+G 101+F201
HPP Bývanie	18148	62 666	55 295
HPPOV	42 345	15 323	14 062
HPP Spolu	60 493	77989	69 357
zastavaná plocha	12 099	11398	8 804
zeleň	15123	12 200	17401
obostavaný objem bývanie	58 073	200530	176 945
obostavaný objem obč.vybav.	165 145	59 759	54 842
obostavaný objem SPOLU	223 218	260 290	231 787
počet bytových jednotiek	181	710	627
1 izbový	27	107	94
2 izbový	73	284	251
3 izbový	64	249	219
4+5 izbový	18	71	63

■			
počet obyvateľov v bytoch	446	1 747	1 542
počet ľudí v území	2140	2 360	2 073

Uvádzaný predpokladaný prírastok obyvateľstva predstavuje priemet potenciálu navrhnutých bytových plôch. Novonavrhované bytové Jednotky určené pre trvalé bývanie predstavujú disponibilné plochy pre cca 1 542 obyvateľov (obložnosť bytov vychádza z predpokladaného mixu bytových Jednotiek a prieskumov, pre dané riešenie a oblasť Je na úrovni 2,43 obyv./byt)

Pre nárast obyvateľstva bude v dostupnej vzdialenosti zabezpečený potrebný rozsah sociálnej a technickej infraštruktúry.

Predpokladaná veková štruktúra v navrhovanej zóne pri uplatnení štatistických ukazovateľov v MČ Dúbravka a predpokladaného počtu 1 542 obyvateľov v navrhovanej zóne môže veková štruktúra vyzerat' nasledovne:

Veková skupina	Spolu	IVluzl	Zeny
Nula rokov	14	7	7
Od 1 do 4 rokov	65	34	31
14 rokov alebo menej	234	121	113
Od 15 do 64 rokov	972	484	488
65 rokov alebo viac	336	124	211

Uvedená štruktúra obyvateľstva v navrhovanej zóne Je iba štatistický odhad, ktorý závisí od mnohých faktorov vrátane aktuálneho dopytu po bývaní. V súčasnom realitnom trhu v Bratislave dochádza k poklesu záujmu o kúpu bytov, čo Je spôsobené hlavne sprísnenými podmienkami na získanie hypotekárneho úveru. AJ napriek tomuto poklesu dopytu ceny bytov naďalej rastú, hoci pomalšie. Tento trend naznačuje, že primárne záujemcovia o kúpu nových bytov sú skôr ľudia, ktorí hľadajú nehnuteľnosť pre vlastné bývanie, a nie na investíciu.

Veková skupina, ktorá si najpravdepodobnejšie bude kupovať nové byty v Bratislave, nie Je špecificky identifikovaná v dostupných zdrojoch. Avšak, všeobecne platí, že kúpa nehnuteľnosti Je často spojená s mladšími strednými vekovými skupinami, ktoré vstupujú do etapy založenia rodiny a stabilizácie kariéry. Tieto skupiny majú tendenciu hľadať nové bývanie ako dlhodobú investíciu do svojej budúcnosti. Tento trend môže byť ovplyvnený aj aktuálnymi ekonomickými podmienkami a dostupnosťou financovania.

3 NÁVRH RIEŠENIA

3.1 Urbanistická KONCEPCIA

3.1.1 Návrh urbanistickej koncepcie

Východiská pre návrh

Riešené územie sa nachádza v bezprostrednej blízkosti lineárne koncipovanej kompozičnej kostry mestskej časti Dúbravka - dúbavské radiály M. Schneidera-Trnavského, ktorá je hubom občianskej vybavenosti pre celú mestskú časť. Na centrálnu os sú naviazané hierarchicky najdôležitejšie objekty občianskej vybavenosti ako Dom kultúry. Kostol Ducha Svätého a administratívne objekty Štatistický úrad. Inštitút pre verejnú správu. Okresné riaditeľstvo PZ.

Občianska vybavenosť ťažiskovej osi je logicky koncipovaná k zastávkam mestskej hromadnej dopravy nosného systému - električky, čím sa plne podporuje využiteľnosť tohto systému MHD a odsúva plochy bývania od rušnej dopravnej línie. Funkčné rozloženie na dúbavskej radiále kombinuje plochy občianskej vybavenosti a bývania, vytvára polyfunkčné prostredie, reaguje na únosnosť a trvalú udržateľnosť občianskej vybavenosti v priestoroch medzi zastávkami mestskej hromadnej dopravy.

Riešené územie nie je v priamom kontakte na zastávku nosného systému hromadnej dopravy, čím jeho využitie, t.j. forma občianskej vybavenosti je otáznava. Predmetné územie primárne prepojavacím článkom medzi administratívnymi funkciami v nadväznosti na ťažiskovú os M. Schneidera-Trnavského, funkciami športu (futbalový klub FKP Bratislava Dúbravka, Zimný štadión,...) a rozvíjajúcim sa územím bývania v oblasti Čerešne.

Začlenenie územia v štruktúre

Cieľom návrhu je nadviazať na danosti a charakter existujúceho prostredia ako aj nadviazať na pripravované zámery v okolí. Zmenou Harmincovej z periférnej komunikácie na hlavnú, priečnu spojnicu medzi diaľnicou D2 a južným nástupom do Dúbravky prirodzene dochádza k transformácii územia na ňu nadväzujúceho. Priemyselná zóna postupne ustupuje bývaniu a funkciám občianskej vybavenosti. Rozvíja sa lokalita Čerešne living. Čerešne City, vzniká koncentrované polyfunkčné územie, ktoré spolu s existujúcou administratívnou funkciou - Štatistický úrad. Inštitút pre verejnú správu. Okresné riaditeľstvo PZ... a športoviskami - Zimný štadión, futbalový štadión ŠKP Dúbravka, kúpalisko Rosnička... tvoria dostatočne pevný základ rôznorodosti občianskej vybavenosti.

Analýza územia v kontexte širších väzieb preukázala, že preklopenie funkcie bývania cez Harmincovu kvalitatívne zmení vnímanie územia, urbanizáciou prostredia sa skráti trasy a momentálne značne izolované územie Čerešní sa môže začleniť do štruktúry mestskej časti, priblíži sa k dúbavskej radiále M.Schneidera-Trnavského. Kvalitná transformácia vizuálne podporí mestskosť Harmincovej, z tranzitného územia sa stane komplexná urbanizovaná štruktúra s mestským charakterom.

Návrh riešeného územia má za cieľ vytvoriť prirodzene pokračujúcu urbanistickú štruktúru a jasné prepojenia v území. Predĺžením ulice Ľuda Zúbka priečne cez Harmincovu vznikne

bezprostredné skĺbenie existujúcej urbánnej štruktúry s novonavrhovanou . Predĺženie Ľuda Zúbka umožní diferencovať uzlový priestor Harmincovej a M. Schneidera - Trnavského od priestoru, ktoré sa nachádza priamo v niekdajšom koryte Suchej Vydrice. Zakomponovaním existujúcej zelene do zástavby sa prirodzene nadviaže na zelený charakter dúbavských vnútorných poloverejných obytných priestorov. Zámerom návrhu riešeného územia je vychádzať z typickej dúbavskej zástavby mimo lineárneho polyfunkčného koridoru dúbavskej radiály, kde charakteristickým prvkom sú voľne stojace bodové domy umiestnené v zeleni alternatívne sekciové domy s predzáhradkami.

Voľba solitérnej štruktúry v riešenom území je podnietená nielen charakterom dúbavského sídliska, ale aj krajinným aspektom územia. Bodový dom, rozvoľnená zástavba je prirodzenou voľbou voči morfológickým danostiam územia. Prírodný charakter južne situovaného územia a priestorovo stiesnené územie doliny potoka suchá Vydrice (v súčasnosti známeho ako Čierny potok) s bezprostrednými výhľadmi na masívy predikujú solitérnu štruktúru, ktorá umožňuje panoramatické výhľady na okolité masívy. Navrhovaná solitérna štruktúra je hľadaním prepojenia prírody a urbanizovaného prostredia.

Zvoleným riešením urbanizovania územia v podobe voľne stojacich objektov sa dokáže zachovať vo väčšej miere zachováva vzrastlá zeleň, ktorá sa vyvíjala v niekdajšom priestore koryta Suchej Vydrice, Zachovaním vzrastlej zelene sa prirodzene pomáha k prírodnému dotvoreniu zeleného vnútrobloku.

Riešenie v exponovanom nároží - v kompozičnom uzlovom priestore Harmincovej a M.Schneidera - Trnavského má za cieľ nadviazať na existujúci uličný charakter dúbavskej radiály. Vytvoriť signifikantný verejný pobytový priestor so živým parterom, ktorý je podporený výškovým akcentom, alternatívne kompozíciou výškových budov. Hmotové riešenie je koncipované s cieľom podporiť význam uzlového priestoru ako nástupného bodu mestskej časti Dúbravka v smere od mesta.

Koncepcia riešenia

Koncepcia riešenia urbanistickej štúdie je výsledkom prerokovaného variantného overenia.

Predĺženie ulice Ľ. Zúbka vedené priečne cez riešené územie (v severo-južnom smere) priestorovo rozdeľuje územie na 2 časti - územie v kompozičnej osi Harmincovej ulice a územie pozdĺž hlavnej dúbavskej radiály M. Schneidera - Trnavského.

Pozdĺž M.Schneidera-Trnavského je situovaný líniový objekt s výškovým akcentom v uzlovom priestore dúbavskej radiály a Harmincovej, ktorý reaguje na existujúcu koncepciu lineárne kladených objektov ťažiskovej osi vytvárajúce tradičný profil ulice. Maximalizovanie kompaktného objektu popri osi M.Schneidera -Trnavského priestorovo a hlukovo izoluje vnútroblokový park, dodáva mu poloverejný charakter.

Celomiestny význam priestoru námestia v nástupnom uzle je podporený priestorovým usporiadaním výškových objektov v nároží M. Schneidera - Trnavského a Harmincovej (60 m a 45 m). Posunutá pozícia objektov odčleňuje polyfunkčný charakter námestia od rezidenčne orientovanému vnútroblokového parku. Tvarovanie objektov podporuje súčasne každú z ťažiskových osí dopravných koridorov územia, vychádza z pravidelných tvarov typickej zástavby sídliska.

Pozícia povrchového vedenia horúcovodu pozdĺž M. Schneidera - Trnavského je limitom previazania polyfunkcie líniového objektu s dúbravskou radiálou a nadviazania na lineárnu koncepciu občianskej vybavenosti - centra mestskej časti v pozícií M. Schneidera-Trnavského. Koncipovanie námestia vo východno-západnej orientácii je otočením smerovania živého parteru z radiály do Harmincovej, čím sa prepojí s jadrom mestskej časti aj doteraz izolované územie Čerešní.

Uličný profil Harmincovej je tvorený pravidelným rytmickým usporiadaním objektov s polyfunkčným parterom. Pravidelnosť rastra kladenia identických objektov je podvedomou líniou prepojenia územia Čerešní - Čerešne Living s radiálou a nosným dopravným systémom. Vytvárania priehľadov do zelene vnútrobloku je vizuálnym spestrením ulice, je intuitívnym skrátením pešieho pohybu po Harmincovej. Návrh zástavby v areáli MVSR na základe výsledkov prerokovania prezentuje len potenciálne možnosti v prípade rozhodnutia vlastníka o využití areálu v rámci jednotiacej koncepcie riešeného územia.

Vnútroblokový priestor so zachovanou existujúcou vzrastlou zeleňou s prirodzenou ekologickou hodnotou je polouzatvorený od komunikácie Pri Suchej Vydrici. Objekt umiestnený v osi vnútrobloku je pocitovým uzatvorením zeleného priestoru a dodáva mu poloverejný charakter.

Voľne stojace objekty Pri Suchej Vydrici sú prirodzenou reakciou na rozvoľnenú štruktúru športovísk údolného priestoru Krčacov, poskytujú priehľady na prírodné prostredie okolitej krajiny, na masív Sitiny - Staré Grunty a na masív Devínskych Karpát. Pravidelne rytmicky kladené solitérne objekty Harmincovej a ulice Pri Suchej Vydrici sú výškovou niveletou prispôsobené charakteristickej vnútrošidliskovej zástavbe Dúbravky. Mestská udržateľnosť sa stala neodmysliteľnou súčasťou urbanizmu a územného plánovania. Vzájomné vzťahy medzi jednotlivými prvkami sídelnej štruktúry sú však rôznorodé a nemôžu byť riešené jednotným spôsobom - blokovou zástavbou. Sídelná štruktúra, či už na úrovni mesta, alebo zóny nie je homogénna. Jej charakter sa zásadným spôsobom mení v závislosti od **polohy** - parametru definujúceho vzájomné hierarchické priestorové vzťahy v rámci sídla. V tejto súvislosti môžeme hovoriť o prirodzených zákonitostiach ako zákon diferencovania mestskej (Alexy, 2014). V týchto súvislostiach mestská trieda M.Schneidera -Trnavského je lineárnym ťažiskom rozvoja / rozvojovou osou, na ktorú nadväzujú sekundárne jadrá, ktorou je os Harmincovej ulice. Avšak v prípade riešeného územia dôležitú a neodmysliteľnú úlohu - priestorovú reguláciu zástavby definuje kontext, silný prírodný aspekt územia, ktorý je nadradenou priestorovou väzbou. Prepojenia na prostredie je kľúčovým aspektom tvorby urbanizovaného prostredia.

Zvolená forma urbanistickej štruktúry primárne vychádza z priestorových súvislostí. Blok je len jedným z reprezentantov udržateľného urbanizmu, forma urbanistickej štruktúry sleduje viacero aspektov naraz, zachovanie kontinuity územia a génia loci, intenzity zástavby a funkčnú skladbu. Úlohou efektívneho urbanizmu s dôrazom na ekonomické a sociálne atribúty udržateľnosti je primárne definovať vhodnú intenzitu zástavby popri sledovaní širšieho kontextu funkčno-priestorových vzťahov v rámci sídla.

Hmotovo - priestorové riešenie je reakciou na vytvorenie podmienok pre navýšenie koncentrácie ľudí a tým spojenú lepšiu dostupnosť k občianskej vybavenosti a premiešanie funkcií. Hmotovo-priestorové riešenie vychádza primárne z kontextuálnych vzťahov, z pôvodnej koncepcie sídliskovej štruktúry Dúbravky založenej na lineárnom koncepte ťažiskového

priestoru pozdĺž dopravnej kostry M.Schneidera - Trnavského a od neho oddelených ukľudnených zelených vnútroblokov definovaných solitérnymi objektmi (viď. Kapitola 2.1 širšie vzťahy a súvislosti). Solitérna štruktúra s adekvátnou intenzitou zástavby rešpektujúcou zásady udržateľného urbanizmu je vhodnou odpoveďou na topografiu krajiny a jej vizuálnych prepojení. Pravidelným rytmickým striedaním objektov a ich medzier sa vytvára vizuálny vnem linearity, súdržnosti ulice, urbánne cezúry vizuálne skracujú priestor a približujú územie Čerešní Living k dúbavskej radiále.

Urbanistická štúdia umiestňuje hmotovo vyšší objekt v diagonálnom kontrapunkte k ťažiskovému uzlovému priestoru v nároží M. Schneidera-Trnavského a Harmincovej a vytvára sekundárny ťažiskový priestor v pozícii prepojenia na územie Čerešne Living a urbanistickou štúdiou riešené územie Zóny Polianky.

3.1.2 Výškové zónovanie uzlového priestoru

Vyhodnotenie problematiky výškového zónovania lokálnej výškovej dominanty vychádza z platného územného plánu hl. mesta SR, z urbanistickej štúdie výškového zónovania v Bratislave a zo zadania predmetnej urbanistickej štúdie.

- **Zadanie urbanistickej štúdie**

V bode 11.2 Požiadavky na riešenie urbanistickej koncepcie sa uvádza požiadavka na preverenie umiestnenia lokálnej výškovej dominanty do 90 m.

- **Platný UPN hl. mesta SR**

V kapitole: 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta v rámci územia sídliskových štruktúr sa požaduje humanizovať prostredie sídliskových štruktúr, pre mestskú časť Dúbravka sa uvádza, štruktúrou námestí v uzloch hlavných kompozičných osí.

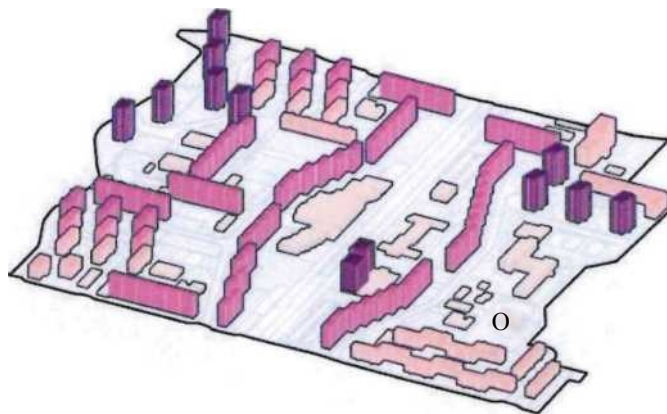
- **Urbanistická štúdia výškového zónovania v Bratislave**

Urbanistická štúdia výškového zónovania ako jeden z východiskových územnoplánovacích podkladov navrhuje kompozičné princípy z pohľadu vnímania mestskej krajiny, t. j. komplexu urbanistickej štruktúry mesta a jeho krajinného rámca. Pri mestskej časti Dúbravka sa jedná hlavne o masív Sítiny a Devínskych Karpát.

Výškové zónovanie a určenie hladín urbanistických štruktúr na území mesta vychádza z analýz jestvujúcich urbanistických štruktúr. Sídlisková štruktúra mestskej časti Dúbravka je charakteristická zástavbou 4- a 8-podlažných panelových bytových domov s výškou 16 až 30m.

MČ Dúbravka *Výškové zónovanie mestskej časti Dúbravka*

3Aha
2982 bytov
IPP: 1,17
IZP: 0,19
KZ: 0,41



Umiestňovanie
lokálnych dominant je
ovplyvnené aj
významom a polohou
predmetnej lokality.
Uzlový priestor
M.Schneidera -
Trnavského,
Harmincova tvorí
súčasť sústavy
ťažiskových priestorov
vo väzbe na líniový

Legenda hladín: #46

#30

#21

16

11 priestor mestskej radiály. V koncepcii rozvojových
územi mesta sa radí k novým lokálnym centrá

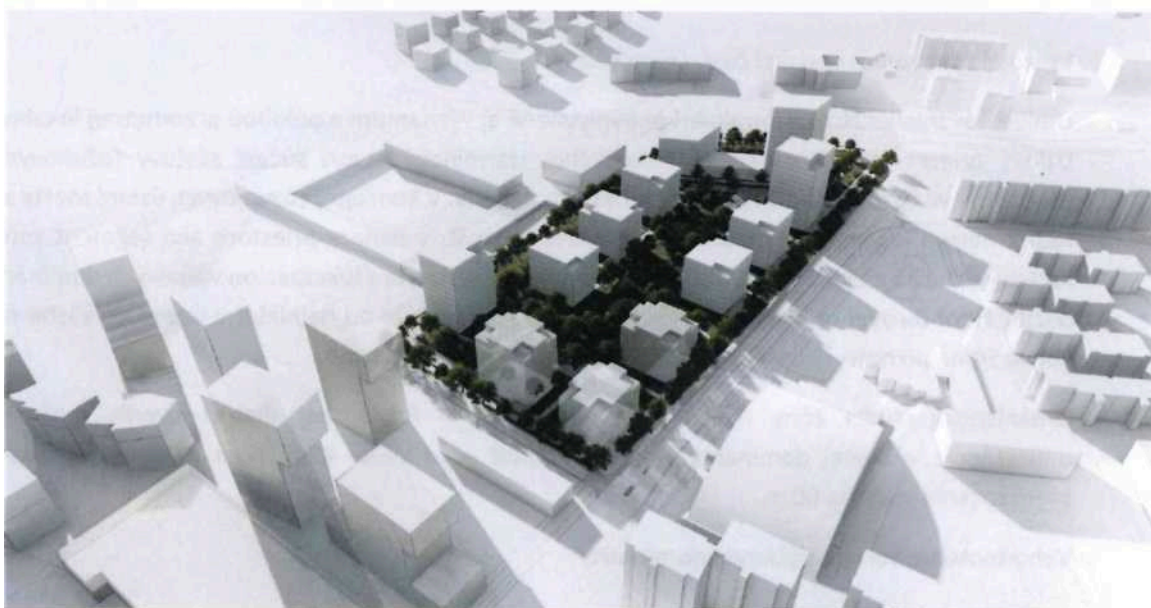
spoločenských aktivít, v danom priestore ako segment zóny Krčace-východ s cieľom modelovania modernej siluety mesta s lokalizáciou výškových dominant pozdĺž Harmincovej ul. Gradácia výšky zástavby sa navrhuje od najnižšej v území vo väzbe na kopec Sitina po najvyššiu v línii pozdĺž M.Schneidera-Trnavského.

Urbanistická štúdia Zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici overila možnosť umiestnenia výškovej dominanty tromi variantmi - vo výške 45m, 60m a 90m, výsledkom prerokovania je výška 60 m.

Vyhodnotenie variant výškovej dominanty • Výšková dominant 45 m

Umiestnenie výškového objektu - 45 m v uzlovom priestore nezodpovedá preferovanej výškovej gradácii smerom od rozvojovej oblasti Čerešne k dúbavskej radiále M.Schneidera-Trnavského. Navrhovaná výšková niveleta zástavby sa stáva monotónna (Čerešne City, územie Medze - pracujú s podobnou výškovou niveletou), nepodporuje význam a charakter uzlového priestoru.

Výšková dominant 45m sa je z kompozičného hľadiska nevhodným riešením pre uzlový priestor ťažiskovej kompozičnej osi Dúbravky.



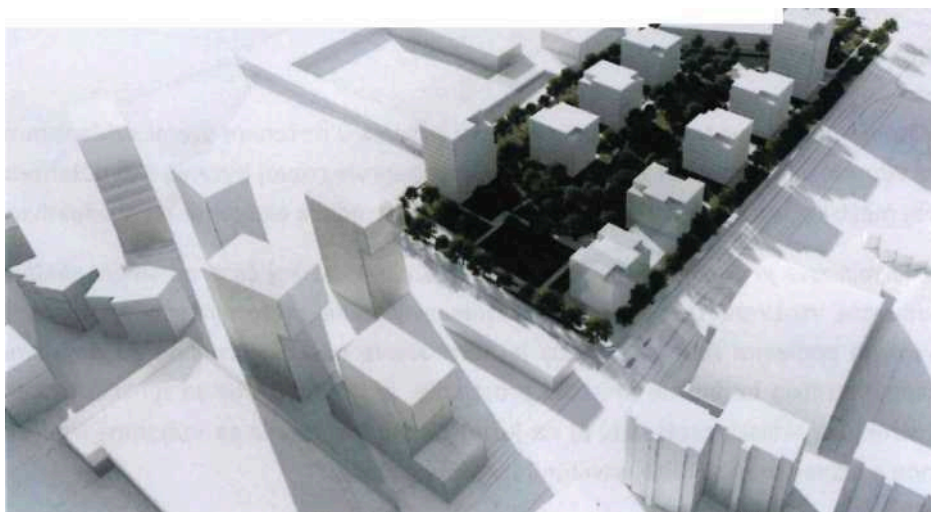
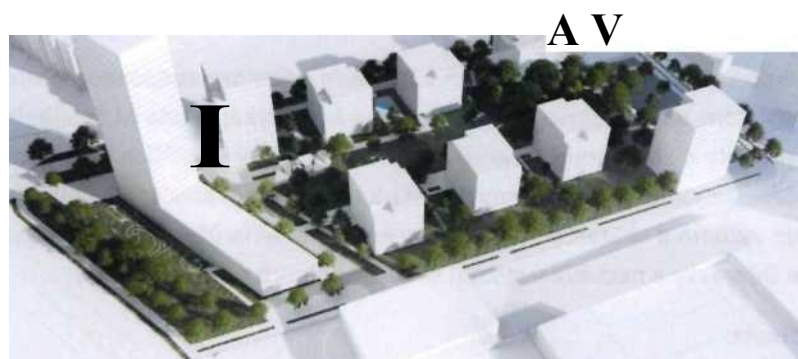
Tir' Ä >. r

• **Výšková dominanta 90m**

Umiestnenie výškového objektu - 90m v uzlovom priestore M.Schneidera - Trnavského a Harmincovej je neprimeraným riešením vzhľadom na okolitú výškovú niveletu zástavby a prírodný charakter prostredia.

Výšková dominanta 90 m by vytvárala nadpriemerný akcent v údolnom priestore. Jeho signifikantná výška by dominovala celému údolnému priestoru Krčacov. 90m vysoká stavba je predstaviteľom vnútorného mesta, Dúbravka je zelenou sídliskovou štruktúrou, kde by prioritne mali vyniknúť siluety okolitých masívov Karpát.

Výšková dominanta 45m sa je z kompozičného hľadiska nevhodným riešením pre uzlový priestor ťažiskovej kompozičnej osi Dúbravky.





• Výšková dominanta 60m

Umiestnenie výškového objektu - 60m v uzlovom priestore zodpovedá preferovanej výškovej gradácii smerom od rozvojovej oblasti Čerešne k mestskej triede M.Schneidera - Trnavského. Výšková niveleta zástavby mierne graduje od morfológicky najnižších bodov údolia potoka Suchá Vydrice (dnes známeho ako Čierny potok) k dúbavskej radiále. Plynulá, nenásilná gradácia podporuje význam a charakter uzlového priestoru a nenarúša charakter typický pre sídliskovú štruktúru Dúbravky a necháva vyniknúť siluete okolitých masívov Karpát.

Vyhodnotenie:

Výšková dominanta 60m je z kompozičného hľadiska vhodným riešením pre uzlový priestor ťažiskovej kompozičnej osi Dúbravky a je súčasťou návrhu urbanistickej štúdie Zóny Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici.

3.2 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA

3.2.1 Návrh riešenia bývania

Urbanistická štúdia overila možnosť zvýšenia funkcie bývania v riešenom území vzhľadom na Jeho polohu a význam v urbánnom kontexte. Riešenie podporuje rozvoj bývania ako dôležitého aspektu trvalej mestskej udržateľnosti, zlepšenia kvality prostredia a ekonomickej produktivity.

V súčasnosti Harmincova Je čisto prístupovou komunikáciou mestskej časti od smeru diaľnice D2. Po dobudovaní, rozšírení sa definitívne Harmincova stane preferovaným prístupovým smerom s vysokým podielom AID. Na to, aby JeJ formovanie neskízlo vizuálne do dopravnej tepny, ale naopak vzniklo hodnotné mestské prostredie. Je dôležité, aby sa funkcia bývania v existujúcej štruktúre sídliska preklopila aj na Južnú stranu a vytvorila sa vzájomná integrita medzi severnou a Južnou hranou ulice, skvalitnil sa uličný priestor.

Urbanistická štúdia navrhuje funkciu bývania primárne v bytových domoch (C1, C2, C3) a bytových domoch s polyfunkčným parterom (A1, A2, A3, B1+B2). Polyfunkčný charakter územia Je zachovaný v uzlovom priestore M.Schneidera - Trnavského aj vzhľadom na umiestnenie nástupného námestia a pozdĺž Harmincovej vzhľadom na prepojenie územia Čerešni s dúbavskou radiálou, teda s nosným systémom MHD.

Navrhované bývanie v riešenom území Je rozdelené na tri kompozičné celky - územie medzi M.Schneidera-Trnavského a predĺžením L.Zúbka (objekty B1+B2), územie pozdĺž Harmincovej s jasne definovanou uličnou hranou (A1 - A3) a územie popri ulici Pri Suchej Vydrici (C1 - C4). Každý celok svojím architektonickým riešením zodpovedá charakteru a povahe miesta, čím sa vytvára rozmanitá štruktúra a kategorizácia bytov.

Bývanie Je koncipované v rôznych veľkostiach bytových Jednotiek, od Jednoizbových (1i) až po päťizbové (5i).

Návrh urbanistickej štúdie vytvára komplexné a vyvážené prostredie, kde sa bývanie prelína s rôznymi občianskymi a komerčnými aktivitami. Rôzne typy bytových Jednotiek a dostupnosť občianskej vybavenosti prispievajú k pestrosti a atraktivite tejto štvrte.

3.2.2 Návrh riešenia občianskej vybavenosti

Návrh reflektuje význam uzlového priestoru Harmincovej a M.Schneidera-Trnavského funkčným kódom H 501 pre opodstatnené vytvorenie polyfunkčného prostredia. Navrhované riešenie umiestňuje v nároží ťažiskových osí polyfunkčný objekt (B1+B2). Na severnej hrane k Harmincovej ulici a nástupnému námestiu Je navrhovaný bytový dom s dvojpodlažným parterom (B1). Prenajímateľné priestory v nadväznosti na verejný priestor majú potenciál pre umiestnenie rôznych služieb, či ambulantného zdravotného strediska, na poschodí co-workingu, či administratívy. V južnej časti objektu - v prepojení na športový areál ŠKP Je umiestnené zariadenie prechodného ubytovania (B2), ktoré rozvíja potenciál športových a voľnočasových aktivít v oblasti Krčace.

Pozdĺž Harmincovej v objektoch A1-A3 sú pre vytvorenie živého a aktívneho parteru navrhované prenajímateľné Jednotky-pre umiestnenie občianskej vybavenosti.

Všetky prenajímateľné priestory sú riešené flexibilne s možnosťou budúceho umiestnenia občianskej vybavenosti základného aj komerčného charakteru. Miera občianskej vybavenosti zodpovedá ekonomickej udržateľnosti a vytvára vhodné mestské prostredie, kedy Jeho vitalita Je závislá od kvality bývania.

Súčasťou návrhu Je riešenie priestoru pre potencionálnu materskú školu v parteri objektu C4, v nároží ul. Pri Suchej Vydrici. Materská škola priestorovo saturuje požiadavky na žiakov predškolského veku návrhu pre celé riešené územie po zmene UPN.

Saturovanie požiadaviek na základné školstvo je navrhované v zmysle zámerov MČ Bratislava Dúbravka, ktorá z dôvodu ekonomickej udržateľnosti školských zariadení pripravuje viacero investičných zámerov prestavieb a dostavieb existujúcich základných škôl. (Podrobnejšie vid'. návrh riešenia občianskej vybavenosti - vid'. kap.3.2.5)

3.2.3 Bilancie funkčného využitia návrhu Návrh má celkovú plochu občianskej vybavenosti 14 062 m², z čoho je 5 973 umiestnených v uzlovom priestore M.Schneidera-Trnavského a Harmincovej - FP H501, 827 m² v FP G101 a 7 262 m² v FP F201. Celková plocha bývania je 55 295 m², 13 543 m² v FP H501, 38 639 m² v FP G101 a 3 113 m² v FP F201. Celkový súčet navrhovaných podlažných plôch je 69 357 m² a celkový podiel občianskej vybavenosti k funkcií bývania je 19,6 %.

Plošné bilancie návrh na vlastnícke pomery v území - čistopis

	Bývanie (m ²)	Občianska vyb. (m ²)	Celkový súčet (m ²)
Návrh po prerokovaní	55 295	14 062	69 357

Podrobné plošné bilancie pre funkčné plochy, porovnanie prepočtov v zmysle aktuálneho územného plánu voči navrhovanej zmeny územného plánu a návrhu urbanistickej štúdie, ktorá rešpektuje vlastnícke pomery

Bilancie v zmysle platného UPN

Bilancie v zmysle platného UPN
funkčný kód

F 201

výmera bloku	43 209	
IPP max.	1,4	60 493
IZP max.	0,28	12 099
KZ min.	0,35	15 123

<i>Pomer občianskej vybavenosti</i>	70%	42 345
<i>Pomer bývania</i>	30%	18 148

Bilancie v zmysle navrhovanej zmeny UPN

Bilancie v zmysle navrhovanej zmeny UPN

funkčný kód	H501	G 101	F 201	Spolu
výmera bloku	11 607	23 428	8 174	43 209
IPP max.	2,1	1,8	1,4	
IZP max.	0,26	0,26	0,28	
KZ min.	0,3	0,25	0,35	
IPP v zmysle UPN	24 375	42 170	11 444	77 989
ZP v zmysle UPN	3 018	6 091	2 289	11 398
zeleň v zmysle UPN	3 482	5 857	2 861	12 200
<i>Pomer občianskej vybavenosti</i>	30%	0%	70%	
<i>Pomer bývania</i>	70%	100%	30%	
HPP občianskej vybavenosti	7 312	0	8 011	15 323
HPP bývania	17 062	42 170	3 433	62 666

Bilancie v zmysle návrhu urbanistickej štúdie vo vzťahu na vlastnícke pomery

Návrh urbanistickej štúdie po prerokovaní funkčný kód	H501	GIOI	F 201	Spolu
výmery bilancovaných pozemkov	9 295	22 337	7 411	39 043
HPP návrh	19 516	39 466	10 375	69 357
ZP navrhovaná	2 124	4 605	2 075	8 804
zeleň navrhovaná	3 482	10 325	3 594	17 401
HPP občianskej vybavenosti	5 973	%T1	7 262	14 062
HPP bývanie	13 543	38 639	3 113	55 295
pomer bývania v návrhu	69,5%	97,8%	30%	79,7%
pomer OV v návrhu	30,5%	2,2%	70%	20,3%
jednotky prechod, ubytovania	34			34
bytových jednotiek	153	439	35	627
1l	23	66	5	94
2i	61	176	14	251
3i	54	153	12	219
4i	10	40	4	54
5i	5	4	0	9

Porovnanie celkových HPP (HPP bývanie + HPP OV) vo vzťahu k návrhu urbanistickej štúdie

- Existujúci stav / platný UPN 60 493m²
- Čistopis / návrh UŠ 69 357m² - navýšenie HPP 8 864 m²

Návrh mierne navyšuje intenzitu využitia územia v zmysle navýšenia indexu podlažných plôch podľa novonavrhovaných kódov intenzity. Navrhovaná miera navýšenia je v súlade s trvalou mestskou udržateľnosťou a je benefitom pre kompaktnú hustotu mestskej štruktúry.

Porovnanie nárastu bývania vo vzťahu k návrhu urbanistickej štúdie

- Existujúci stav / platný UPN 18 148m²
- Čistopis / návrh UŠ 55 295m² - navýšenie bývania **37147 m²**

Bytové jednotky

- Existujúci stav 136 bytov
- čistopis 627 bytov -navýšenie 491 bytov

Navýšenie podielu bytov je vhodným prostriedkom pre trvalú mestskú udržateľnosť pri dodržaní udržateľného podielu občianskej vybavenosti.

Poznámka: prepočet počtu bytov v území vychádza z predpokladu efektivity bývania na úrovni 68% (HPP voči istej predajnej ploche) a priemernej podlažnosti bytu 60 m² (priemerná podlažnosť bytu je stanovená mixom bytov). Obložnosť bytových jednotiek je uvažovaná na hodnote 2,46 osoby/ byt.

G 101
min 0,25

F 201
min 0,35

3 482 m2

10 325 m2

3 594 m2

SPOL
U

17 401 m2

3.2.5 Návrh riešenia sociálnej vybavenosti

Sociálne zariadenia

V bezprostrednej blízkosti riešeného územia sa nachádza viacero zariadení sociálnej starostlivosti, ktoré sa v prípade nutnosti vedia rozširovať v rámci pozemku, čím sa zabezpečí efektívnejšia a ekonomicky udržateľnejšia prevádzka.

Dáta podľa územného generelu sociálnej starostlivosti

názov zariadenia	typ	adresa	počet miest	plocha pozemku	počet nadzem.podi
Dom sociál.služieb K.Matulaya	SZ	Ľuda Zúbka 6	11	50 m2	1
Dom sociál.služieb K.Matulaya	DSS	Ľuda Zúbka 6	31	2920 m2	1
Dom sociál.služieb K.Matulaya	DSS	Lipského 13	29	1491 m2	1
Dom sociál.služieb K.Matulaya	SZ	^Lipského 13	17	765 m2	' 1
Dom sociál.služieb K.Matulaya	DSS	Lipského 19	27	2679 m2	1
HESTIA	DSS	Bošaniho 2	32 '	3317 m2	2
HESTIA	ZpS	Bošaniho 2	2	369 m2	2
Zariadenie bývania s podporou	ZPB	Hanulova 3	3	74 m2	1

Z uvedených informácií vyplýva, že všetky zariadenia sú pod optimálny ekonomicky udržateľný počet miest - účelových jednotiek. Odporúčaný štandard je 40 účelových jednotiek na zariadenie. Väčšina zariadení je jednopodlažných s dostatočnou plochou pozemku. Vhodným riešením navýšenia počtu miest v sociálnych zariadeniach je ich dostavba, nadstavba.

V čistopise urbanistickej štúdií po prerokovaní vzhľadom na navýšenie podielu bývania a intenzity využitia územia prichádza k zvýšeniu počtu obyvateľov - 1542 obyvateľov (tj. navýšenie 1095 obyvateľov voči platnému územnému plánu). V priemere potreba účelových jednotiek na zariadenie sociálnej starostlivosti je 13,7 UJ/1000 obyv., teda primeraná potreba nárastu účelových jednotiek sociálnych zariadení voči platnému UPN je 15 UJ.

Počet účelových jednotiek (15 UJ) vzhľadom na nárast obyvateľstva sa dá jednoznačne distribuovať v rámci existujúcich zariadení, čo je jednoznačne ekonomicky udržateľnejšie riešenie.

Školské zariadenia

Podľa Územného generelu školstva z roku 2014 ako nezáväzného územnoplánovacieho podkladu (je pripravovaná aktualizácia územného generelu, tzv. územnej štúdie) predpokladá v riešenom území umiestnenie základnej školy ZŠ 4304 N s kapacitou 675 žiakov / 27 tried, pri výmere pozemku 28 000m2 a HPP 5 800m2.

Aktuálny územný generel školstva vychádza z počtu obyvateľov za roky 2011-2013 a hodnotí kapacity 4-roch základných škôl ako postačujúce, za predpokladu, že sa nebudú rozširovať špeciálne učebne a zachovávajú sa kmeňové triedy. Celkový prírastok obyvateľstva za poslednú dekádu je nižší ako predpokladaný nárast obyvateľstva zmenou funkčného využitia a miery vyťažiteľnosti v riešenom území.

Už v čase spracovania a prerokovania územného generelu školstva mestská časť Bratislava- Dúbravka listom 15004/648/2011 požadovala zapracovať ako riešenie kapacít školských zariadení modernizáciu a rekonštrukciu existujúcich objektov škôl. Koncepcia mestskej časti

smerujúca k ekonomicky udržateľnej prevádzke školských zariadení formou prístavby alt. dostavby je vhodnou metódou saturácie potrieb nárastu obyvateľov je aktuálna aj v súčasnom období.

V bezprostrednej blízkosti riešeného územia v dochádzkovej vzdialenosti 500 m sa nachádza ZŠ Beňovského 1. Mestská časť Bratislava-Dúbravka z dôvodu ekonomickej efektívnosti školských zariadení pripravuje investičný zámer dostavby predmetných základných škôl, ktorú považuje za vhodnejšie riešenie ako novostavbu školského areálu v zmysle generelu školstva. Svoje stanovisko potvrdila aj v rámci kvalitatívneho výboru dňa 04.10.2023 pri prerokovaní urbanistickej štúdie.

Prognóza potreby miest v školských zariadeniach v zmysle Územného generelu školstva

- Materská škola

35 miest/1000 obyv. - potreba miest v MŠ 54 miest = 3 triedy
Prepočet vychádza z Územného generelu školstva, kde sa predpokladá 35 miest v materskej škole na 1000 obyvateľov, tj. 54 detí na predškolské zariadenia.

- Základná škola

95 miest/1000 obyv. - potreba miest v ZŠ 146 miest = 6 tried
Prepočet vychádza z Územného generelu školstva, kde sa predpokladá 35 miest v materskej škole na 1000 obyvateľov, tj. 54 detí na predškolské zariadenia.

Potreba miest pre žiakov v školských zariadeniach vychádza z bilancii čistopisu UŠ, kde vzhľadom na rozsah bývania je počet bilancovaných obyvateľov **spolu 1 542** (tj. navýšenie o 1095 obyvateľov voči platnému územnému plánu). Urbanistická štúdia navrhuje nové kapacity školských zariadení z nového počtu obyvateľov a nielen z nárastu voči platnému územnému plánu.

Základná škola

Kapacity základných škôl v správe mestskej časti Dúbravka v školskom roku 2023/2024 sú využívané v celom rozsahu, školské zariadenia v súčasnosti nemajú rezervu.

Zámery skapacitnenia vo výhľade podľa evidencie mestskej časti je nasledovný:

Súčasný stav kapacity školských zariadení

- ZŠ Beňovského 731 žiakov
- ZŠ Nejedlého 523 žiakov
- ZŠ Pri kríži 732 žiakov
- ZŠ Sokolíkova 627 žiakov
- Spolu 2 613 žiakov

Aktuálny počet školopovinných detí vo veku 5-14 rokov je 3 608 podľa kapitoly 2.3.1 Demografické ukazovatele. Z prieskumov mestskej časti Dúbravky sa zistilo, že 1/3 detí trvalo bývajúcich v mestskej časti nenavštevuje základné školy mestskej časti. Je predpoklad, že umiestňovanie detí v školských zariadeniach bude i naďalej pokračovať v tomto trende. Vzhľadom

na demografickú analýzu poslednej dekády a jej výsledkov úbytku populácie Dúbravky s nárastom indexu starnutia a úbytku školopovinných detí sa nepredpokladá nedostatok miest v školských zariadeniach.

Ako bolo uvedené, MČ Bratislava-Dúbravka nemá zámer výstavby novej základnej školy, ale pripravuje ekonomicky výhodnejší zámer zvýšenia kapacity rozšírením (nadstavbami) súčasných škôl, pričom sumarizuje potreby v súčasnosti aj vo výhľade. V blízkosti riešeného územia je ZŠ Beňovského, zámerom je jej o skapacitnenie o 150 žiakov, následne sa uvažuje s prestavbou ZŠ Nejedlého.

Ostarávateľ UŠ / vlastník pozemkov nemá záujem vybudovať školu v riešenom území pre kumulované potreby nových lokalít v rámci územia širších vzťahov, ale podieľať sa ekonomicky na nadstavbách súčasných škôl v rozsahu vybilancovaných potrieb vyplývajúcich z návrhu UŠ, ktoré sú v súlade so zámermi mestskej časti Dúbravka.

Odôvodnenie koncepcie návrhu bez umiestnenia základnej školy

Územný generel školstva z roku 2014 vychádza z počtu obyvateľov za roky 2011-2013 a hodnotí kapacity 4-roch základných škôl ako postačujúce, za predpokladu, že sa nebudú rozširovať špeciálne učebne a zachovajú sa kmeňové triedy. Celkový prírastok obyvateľstva za poslednú dekádu je nižší ako predpokladaný nárast obyvateľstva zmenou funkčného využitia a miery vyťažiteľnosti v riešenom území. Z toho dôvodu koncepcia mestskej časti smerujúca k modernizácii školských zariadení formou prístavby alt. dostavby je dostačujúcou pre potreby nárastu obyvateľov.

V riešenom území ostáva zachované funkčné využitie FP F 201 na pozemkoch vo vlastníctve MVSR, kde by bolo teoreticky (viď. stanovisko MV SR vo vyhodnotení prerokovania) možné po zmene územného plánu školské zariadenie s kapacitou 675 žiakov umiestniť. V územnom genereli školstva je požiadavka na pozemok 28 0G0m2.

Vyhláška 75/2023 z.z. Ministerstva zdravotníctva SR špecifikuje požiadavky na zariadenia pre deti a mládež, kde podľa § 1 ods.1 *Vyčlenené vonkajšie priestory prirahlé k zariadeniu pre deti a mládež, v ktorých prebieha výchova a vzdelávanie detí a žiakov do 18 rokov veku, tvorí trávnatá plocha a detské ihrisko. Na nezastavanom pozemku školy je vyčlenená plocha na šport a pohybové aktivity. Ak nie sú vyčlenené prirahlé vonkajšie priestory, môžu sa využívať detské ihriská, areály a parky v rámci občianskej vybavenosti.* Analytickými štúdiami je preukázané, že pre základnú školu o 675 žiakov je dostatočný pozemok 6 800 m2 (10m2/žiaka).

Funkčná plocha FRF 201 je v prepojení športových areálov, ktorých kapacity vedia byť využívané v zmysle vyhlášky 75/2023 na pohybové aktivity ako rozšírenie školského areálu. Územný generel školstva bližšie nešpecifikuje, na ktorých pozemkoch by škola 4304_N v lokalite Harmincova - Polianky mala byť umiestnená.

Koordinácia zámerov širšieho územia

Verejne prístupné súvisiace podklady s rozvojom lokalít širšieho územia neobsahujú bilanciu údajov súvisiacich so školskými zariadeniami.

Materská škola

Návrh počíta s umiestnením trojtriednej MŠ pre bilancovanú kapacitu 54 miest (3x22 detí je 66 detí) v parteri objektu C4 v nároží pri Suchej Vydrici, t.j. v JV nároží riešeného územia - v nároží ul. Pri Suchej Vydrici, v dostatočnej vzdialenosti od hlučných dopravných tepien M.Schneidera - Trnavského a Harmincovej ulice. Umiestnenie vlastnej materskej školy plne saturuje požiadavky na predškolské zariadenie aj napriek demografickej prognóze s vysokým indexom starnutia a plánovaným materským školám v dostupných vzdialenostiach (Čerešne, Medze, ...).

Zdravotníctvo

Bilancovaný počet obyvateľov a návrh funkčného usporiadania územia predpokladá dopyt po priestoroch na ambulantnú starostlivosť v odhade 2,7 ambulancie/ 1000 obyv. Z toho dôvodu priestorové usporiadanie ponúka prenajímateľné priestory v uzlovom priestore riešeného územia s bezprostredným kontaktom na dúbavskú radiálu a nosný MHD systém.

Územný generel zdravotníctva konštatuje, že na území mestskej časti Dúbravka je dobre fungujúca sieť zariadení sociálnej a zdravotnej starostlivosti. Na území mestskej časti sa nachádza 19 neziskových organizácií pôsobiach v sociálnej, zdravotnej a charitatívnej oblasti.

Na území mestskej časti Dúbravka bolo **ku koncu roku 2005** zaznamenaných **71** samostatných ambulancií. Je to počet, ktorý sa z hľadiska počtu obyvateľov bol pod priemerom Bratislavy, najmä v oblasti lekára špecialistu, gynekológa, stomatológa a praktického lekára pre dospelých.

Aktuálny stav podľa evidencie k máju 2024 je podľa databázy VÚC Bratislavského kraja v MČ Bratislava - Dúbravka evidovaných **90 samostatných ambulancií**, čo je podľa generelu zdravotníctva **dostatočný počet** na 36 tis. obyvateľov - podľa posledného sčítania obyvateľstva a prognózy do roku 2035. (36 000 obyv. / 1000 1 2,7 ambulancie na obyv. = 97)

V rámci polyfunkčného objektu (B1+B2) je možné umiestniť zdravotné stredisko ambulantnej starostlivosti. Návrh urbanistickej štúdie bilancuje v území 627 m2 pre potencionálne zdravotné stredisko ambulantnej starostlivosti.

Športové a kultúrne zariadenia

saturovanie športových aktivít v okolí je dostačujúce i pre potreby nárastu obyvateľstva, zo severu riešeného územia sa nachádza zimný štadión, z juhu športový klub polície, na ktorý sa aktuálne spracováva projekt revitalizácie a rozšírenia, v širšom kontexte sa nachádza kúpalisko Rosnička a Slovenský inštitút mládeže luventa ako dôsledok topografie krajiny, kedy pri výstavbe sídliskových štruktúr Karlovej Vsi a Dúbravky bol vynechaný kilometrový úsek úzkeho údolného hrdla medzi karpatskými masívmi na rozvoj športových a rekreačných aktivít.

K rozvoju športu pre mladšie vekové kategórie slúžia aj verejné priestranstvá - zelený vnútroblok, lineárny aktivity park popri M.Schneidera - Trnavského, detské ihriská v medzipriestore medzi

1 Energetická efektívnosť: Pri architektonickom návrhu by sa mal klásť dôraz na energetickú efektívnosť a udržateľnosť. Vybavenosť by mala využívať moderné technológie na zníženie spotreby energie a vody.

objektmi a pri materskej škôlke objektu C4. V rámci existujúcej zelene popri niekdajšom koryte potoka Suchej Vydrice sa využíva topografia terénu na bike-cross, v zelenom vnútrobloku na trávnom poraste sa plánujú loptové hry či rannú jogu. Aktivita park je hravou odozvou potrieb skateistov, pingpongistov, ...

Koncepcia verejných priestorov nerieši striktnú funkciu, skôr novodobou tendenciou je nechať priestor ľudskej kreativite a mnohorakému využitiu. Hierarchia verejných priestorov podporí ich všestranné využitie aj na komunitné a spoločenské účely. V zelenom vnútrobloku môže fungovať prenajímateľný priestor pre komunitné akcie, rodinné oslavy, víkendové grilovačky, či detské divadelné predstavenie, živý parter k Harmincovej je miestom spoločenského posedenia, meeting pointom a nástupné uzlové námestie môže byť potencionálnym priestorom šachovej partie.

3.2.6 Návrh riešenia komerčnej vybavenosti

Pre komerčnú občiansku vybavenosť čistopis urbanistickej štúdie Polianky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici navrhuje nasledovné členenie:

Polyfunkčný parter celkovo	2 420 m ²
Admin. priestory / co - working (B1+B2)	740 m ²
Prechodné ubytovanie (B2)	3 013 m ²
OV vo FP F201 (bez bližšej špecifikácie)	7 262 m ²

Architektonické riešenie prenajímateľných priestorov uvažuje s nasledovnými aspektmi:

- **Dostupnosť a umiestnenie:** Optimálne umiestnenie je v blízkosti hlavných peších ťahov, aby obyvatelia mali jednoduchý prístup. Potrebne je zohľadniť pohodlnú pešiu dostupnosť a minimalizovať potrebu prepravy autom.
- **Funkčná rozmanitosť:** Občianska vybavenosť by mala zohľadňovať rôznorodosť potrieb miestnych obyvateľov. To zahŕňa obchody s potravinami, maloobchody, reštaurácie, služby osobnej starostlivosti a iné. Rôznorodosť by mala byť premyslená tak, aby pokryla široké spektrum denných potrieb pre miestnych obyvateľov pri princípe 15 minútového mesta.
- **Architektonická harmónia:** Pri navrhovaní týchto priestorov je dôležité zabezpečiť, aby ich architektonický vzhľad bol v súlade s okolitým prostredím. Tvar, štýl a materiály by mali rezonovať s charakterom susedných obytných a verejných priestorov, čím sa docieli celková kvalita obytného prostredia.
- **Funkčná integrácia:** Navrhnuté priestory by mali byť organicky integrované do celkovej urbanistickej štruktúry a jednotlivých objektov. To znamená, že by mali slúžiť nielen ako izolované miesta, ale aj ako súčasť plynulej siete verejných priestranstiev.

- **Ochrana pred rušivými faktormi:** Pri architektonickom riešení je potrebné zvážiť opatrenia na minimalizáciu možných negatívnych dopadov, ako je hluk alebo svetelné znečistenie, na okolité obytné domy. Stavebno-technické riešenie je nutné prispôbiť druhu implementovanej prevádzky.
- **Inovácia a flexibilita:** Architektonický návrh by mal byť dostatočne flexibilný, aby mohol reagovať na budúce potreby a trendy. To zahŕňa aj možnosť premeny priestorov v závislosti od budúcich požiadaviek.
- **Podpora spoločenskej interakcie:** Pri návrhu priestorov by sa malo zohľadniť vytváranie verejných miest, kde by obyvatelia mohli komunikovať a stretávať sa. To prispieva k rozvoju komunity a sociálnej interakcii a zabezpečuje sa inklúzia rôznych skupín obyvateľstva.
- **Bezbariérový prístup:** Pri architektonickom riešení je nevyhnutné zabezpečiť prístupnosť pre všetkých obyvateľov pri zachovaní princípu univerzálneho dizajnu, vrátane ľudí so zdravotným postihnutím, rodičov s kočíkom, cestujúcich, obyvateľov so zníženou schopnosťou orientácie a pohybu.

V súhrne, navrhovaná občianska vybavenosť sa navrhuje ako integrovaná do širšieho urbanistického kontextu. Jej architektonické riešenie by malo zohľadňovať funkčné, estetické, energetické a sociálne aspekty, aby vytvorilo príjemné a udržateľné mestské prostredie pre miestnych obyvateľov v duchu inkluzívneho mesta s 15 minútovou dostupnosťou.

3,3 Verbné dopravné vybavenie

Urbanistická štúdia overuje možnosť zmeny funkčného využitia predmetného územia s cieľom navýšenia funkcie bývania a intenzity využitia územia. Z hľadiska dopravného vybavenia územia, urbanistická štúdia navrhla stavebné úpravy potrebné k dopravnej obsluhu navrhovanej urbanistickej štruktúry. Jedná sa o integrovanie novogenerovanej automobilovej dopravy (IAD) do komunikačnej siete, overenie jej kapacít a navrhnutie potencionálnych zásahov so širším dopadom na rozvíjajúce sa priľahlé územia.

Súčasťou riešenia dopravnej infraštruktúry je i prepojenie existujúcich cyklo trás územím, ich rozvoj a bezpečná využiteľnosť. V území je uvažovaná nová cyklotrasa vedená popri ulici Pri suchej Vydrici. Bude slúžiť ako spojnica medzi dúbavskou radiálou R11 a okruhom 6 - novým prepojením po Harmincovej. Urbanistická štúdia rešpektuje severné vedenie cyklotrasy - okružná 06 popri Harmincovej, dopĺňa je priečne prepojenia cez Harmincovu a revitalizuje cyklistickú trasu R11 vo východnom profile M.Schneidera - Trnavského na dĺžke riešeného územia.

V rámci pešieho pohybu sa urbanistická štúdia zaoberá komplexným návrhom verejných priestranstiev, ich peších prepojení a začlenení s existujúcou štruktúrou.

Potreby parkovania / statickej dopravy generovanej z funkcie bývania sú saturované v podzemných garážach, povrchové parkovacie miesta sú určené len na krátkodobé parkovanie s cieľom podporenia udržateľnosti občianskej vybavenosti v parteri objektov.

Urbanistická štúdia rešpektuje projekt rozšírenia Harmincovej, nadväzuje na jeho dopravnú koncepciu.

3.3.1 Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza v území juhovýchodnej časti mestskej časti Bratislava - Dúbravka a je súčasťou severozápadného rozvojového smeru. Je vymedzené nosnou komunikáciou M.Schneidera - Trnavského zo západu, komunikáciou Pri Suchej Vydrici z juhu a východu, dopravnou tepnou Hamincovej zo severu.

Územie je dopravne napojené na nadradený komunikačný systém prostredníctvom komunikácie Harmincova (MZ 16,5/50), ktorá je súčasťou základného komunikačného systému mesta. Harmincova je spojnica dvoch križovatiek - s ulicou M.Schneidera-Trnavského (funkčná trieda B2, kategória MZ 30,0/50) a ulicou Polianky (funkčná trieda C1, kategória MO 9,0/50). Za križovatkou s ulicou Polianky je priamo napojená na diaľnicu D2, ktorá je z medzištátneho hľadiska súčasťou hlavnej trasy 4. paneurópskeho koridoru a rovnako súčasťou európskej cesty E65, v krátkom úseku aj E58 a E75. Zabezpečuje dopravné napojenie na Prahu, Brno, Viedeň a Budapešť. Z vnútroštátneho hľadiska zabezpečuje prístup do oblasti Záhorie s križovatkami v Stupave, Lozorne, Malackách a Kútach. Harmincova je zároveň napojená aj na cestu 1/2, ktorá plní rovnako funkciu medzištátneho napojenia do Česka a Maďarska.

Existujúca statická doprava

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne parkovacie miesta. Existujúce parkovacie miesta sú v nadväznosti na Zimný štadión, areál FKP Bratislava Dúbravka a objekty občianskej vybavenosti (obchodné centrum Kaufland

Existujúca pešia a cyklistická doprava

Pre peší pohyb je v území rozvintá sieť chodníkov. Pešie trasy sú primárne riešené pozdĺž cestnej siete. Pešiu obsluhu územia zabezpečuje obojstranný chodník pozdĺž Harmincovej a ul. M. M.Schneidera-Trnavského a jednostranný chodník pozdĺž ul. Pri Suchej Vydrici.

Na území Mestskej časti Bratislava - Dúbravka sa v súčasnosti nachádzajú cyklotrasy ako Starodúbravská spojka (č. trasy 5610), Krčace - Lamač (č. trasy R61), Švábsky vrch - Tavárikova kolónia (č. trasy 8025), spojka ŽST Lamač - Sch. Trnavského (č. trasy 5611), Dúbravka - Strmé sady - Pod Devínskou Kobylou (č. trasy 8022), Dúbravka - Devín (č. trasy 5009), Dúbravská hlavica - Pod Devínskou Kobylou (č. trasy 5010), Technické sklo - Pod Bielymi skalami (č. trasy 8023), Karloveská radiála (č. trasy R41), Patrónka - Dúbravka (č. trasy R52), Devínska Nová Ves cyklomost - Karlova Ves Kútiky (č. trasy 2014), Dúbravská radiála (č. trasy 2005), Dúbravská radiála (č. trasy R11) a 6. okruh (č. trasy 06).

Existujúca verejná doprava

Územie z hľadiska verejnej dopravy obsluhujú dve zložky systému MHD a to električková a autobusová doprava. Jedná sa o zastávky autobusov Lipského (20, 35, 83, 84), Harmincova (35, N34) a združenú zastávku Záluhy (4, 20, 83, 84, N34).

Električková linka 4 Pri kríži - Podvornice - Drobného - Alexyho - Švantnerova - Záluhy - Horné Krčace - Dolné Krčace - Kútiky - Borská - Nám. sv. Františka - Nad lúčkami - Segnerova - Riviéra

- Botanická záhrada - Lanfranconi - Kráľovské údolie - Chatam Sófer - Most SNP - Šafárikovo nám. - Centrum - Mariánska - Americké nám. - Krížna - Trnavské mýto - Česká - Nová doba - MiÚ Nové Mesto - Kuchajda - Stn. Nové Mesto - Odborárska - Magnetová - Jurajov dvor - Vajnorská - Shopping Palace Zlaté piesky

20 Opletalova VW5 - Tesco Lamač 35

Dúbravská cesta - Dlhé diely

83 Kutlíkova - Pri križi

84 Ovsíšte - Pri križi

Z hľadiska železničnej dopravy sa v blízkosti územia nachádza železničná Stanica Bratislava - Lamač, ktorá je súčasťou trate ŽSR 110: Bratislava - Kúty - Břeclav.

3.3.2 Navrhované riešenie

Po prebudovaní Harmincovej sa jedná o komunikáciu vo funkčnej triede B2, kategórie MZ 16,50/60, definovaná ako štvorpruhová, smerovo nerozdelená v strede s vyhradenou šírkou 0,50 m pre vodorovné dopravné značenie. Pre rozvoj riešeného územia bude na komunikáciu Harmincova napojený hlavný vjazd do územia v pozícii predĺženia Ľ. Zúbka. Harmincova bude rozšírená o odbočovací pruh doprava v smere D2.

Územie bude pretínať ukľudnená komunikácia predĺženie Ľ. Zúbka vo funkčnej triede C3, z ktorej budú napojené vjazdy a výjazdy do podzemných garáží. Popri komunikácii predĺženie Ľ. Zúbka budú umiestnené návštevnícke parkovacie miesta. Napojenie riešeného územia bude umožnené aj cez komunikáciu Pri Suchej Vydrici, križovanie komunikácie Pri Suchej Vydrici s Harmincovou ostáva nezmenené voči navrhovanému stavu projektu rozšírenia Harmincovej, t.j. ostáva zachovaná svetelná križovatka s ľavým bočením do územia. Komunikácia Pri Suchej Vydrici je napojená v styčnou svetelne riadenou križovatkou, kde je možné na Harmincovu len pravé odbočenie.

Komunikácia Pri Suchej Vydrici pokračuje popred futbalový štadión FKP Bratislava Dúbravka až k zastávke električky Horné Krčace, kde sa napája na M. Schneidera-Trnavského / Karloveskú pravým odbočením.

Výjazd z riešeného územia Polanky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici je alternatívne možný aj cez polyfunkčný areál „Čerešne“ až na ulicu Polianky. Výhľadovo sa uvažuje aj s preklenutím horúčovodu, s prepojením komunikácie Pri Suchej Vydrici na M. Schneidera-Trnavského ponad horúčovod v mieste dnešného mostíka. V procese prerokovania urbanistickej štúdie prebehli konzultácie s BAT, kde bola potvrdená realizovateľnosť výhľadového prepojenia.

Statická doprava

Riešenie statickej dopravy v predmetnom území vychádza zo saturovania požiadaviek na parkovanie individuálnych motorových vozidiel. Systém statickej dopravy spočíva v bilancovaní nárokov v zmysle kapacít územia. Prevažné množstvo parkovacích a odstavných stojísk bude umiestnené v podzemnej garáži pod objektami. Sú navrhnuté štyri vjazdy do podzemných garáží, dva z nich budú prístupné z predĺženia Ľ. Zúbka a dva z ulice Pri Suchej Vydrici. Povrchové parkoviská budú riešené ako „zelené parkoviská“, t.j. vegetačnou dlažbou, kombináciou

pevného podkladu s vegetačnou dlažbou. Stojiská budú prestriedané výsadbou stromov a zelene. Stojiská budú riešená jednotným systémom parkovania - kolmé parkovanie. Stojiská budú uvažované v rozmeroch pre skupinu vozidiel 02.

Povrchové stojiská sú riešené len ako návštevnícke, všetky parkovacie miesta pre účely bývania sú riešené v priestoroch podzemných garáží.

Nároky statickej dopravy riešeného územia sa viažu na parkovacie miesta súvisiace s potrebou dlhodobého a krátkodobého parkovania. Bilančnou jednotkou pre výpočet nárokov statickej dopravy je počet bytov, izbovosť, obytná plocha a plocha vybavenosti - administratívy, obchodu a služieb.

Nároky na statickú dopravu na pozemkoch investora boli stanovené výpočtom podľa STN 73 6110/Z2 a v zmysle článku 16.3.10 (STN 73 6110/Z2) boli stanovené redukčné súčinitele: **kmp - regulačný koeficient mestskej polohy = 0,8 kd - súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce = 1,0**

Nároky na statickú dopravu generujúce návrh na pozemkoch investora

Lokalita	Nároky na statickú dopravu		Spolu
	V	podzemnej garáži	
Na teréne			
Čistopis	48	PM	806 PM
			854 PM

Urbanistická štúdio umiestňuje na teréne o 10 parkovacích miest ako je potrebné v zmysle prepočtu.

Delenie nárokov na parkovanie podľa regulačného kódu a funkčnej náplne

Parkovacie miesta pre funkciu	H 501	G 101	F 201	Spoiu H 501 + G101 +F201
Bývanie - dlhodobé	198 PM	494 PM	45 PM	737 PM
Bývanie návštevy	20 PM	50 PM	S PM	75 PM
Administratíva zam.			64 PM	64 PM
Administratíva návštevy				
Hotel návštevníci	44 PM			44 PM
Hotel zamestnanci	8 PM			8PM
Obchod / služby zam.	3 PM			3 PM
Obchod / služby návštevy	19 PM	5 PM	26 PM	50 PM
Zariadenia zdravotníctva	9 PM			9PM
Materská škôlka		4 PM		4PM
CELKOVÝ POČET PM	301 PM	553PM	140 PM	994 PM

Spevnené plochy pre peších a cyklistov

Bude zachované štruktúrovanie súčasného verejného priestoru. Pozdĺžne s Harmincovou ulicou sa navrhuje prioritné pešie prepojenie okolitých území, peší ťah bude oddelený od komunikácie pásom zelene. Popri ulici Pri Suchej Vydrici sa uvažuje s vybudovaním cyklotrasy a súbežného chodníka oddeleného pásom zelene. Dôraz je kladený na bezbariérovosť a bezpečnosť pešieho

a cyklistického pohybu. Niveleta chodníka nebude prerušená a vjazdy do podzemných garáží budú pešie a cyklistické trasy križovať cez stavebné prahy. Kolízne priestory budú zvýraznené aj materiálovým riešením. Cyklotrasa popri M. Schneidera-Trnavského v smere ku križovatke s Harmincovou ulicou bude revitalizovaná ako obojsmerná, so šírkou min. 3m.

Verejná doprava

Po dokončení rekonštrukcie Harmincovej nebude nutné rekonštruovať infraštruktúru verejnej dopravy. Autobusová zastávka MHD na M. Schneidera-Trnavského v smere z centra mesta do Dúbravky bude revitalizovaná spolu s chodníkom pre peších a cyklotrasou (viď. odsek vyššie).

Dopravno kapacitné posúdenie

Dopravno kapacitné posúdenie bolo vyhotovené v priamej kumulácii so zámermi Čerešne 2-5, OC Skleník, Polyfunkčný súbor Medze a OS Zelené Záluhy. Dopravno kapacitné posúdenie bolo vyhotovené za účelom prerokovania urbanistickej štúdie. Vo variante 1 bol overený vplyv 1049 nových parkovacích miest a vo variante 2 bol počet nových parkovacích miest 1208. Rozdiel medzi stavom prerokovania a čístopisom návrhu je z pohľadu DKP zanedbateľný. Čístopis urbanistickej štúdie umiestňuje v lokalite 994 nových parkovacích miest.

Keďže spracované DKP (DI Consult, 09/2023) preukázalo, že rozšírením Harmincovej ulice sa v lokalite vytvorili dostatočné kapacity na cestnej sieti, ktoré bezkolízne unesú nové kapacity IAD, možno teda konštatovať, že i pre čístopis urbanistickej štúdie by DKP preukázalo rovnaké závery.

DKP preukázalo, že nie je nutné navrhovať nové dopravné opatrenia, že dobudovanie rozšírenia Harmincovej je dostatočné, dokonca nie je nutné riešiť ani nové prepojenie komunikácie Pri Suchej Vydrici na nadradenú cestnú sieť, t.j. na M. Schneidera - Trnavského v mieste existujúceho mostíka ponad horúcovod / toto prepojenie je potencionálnym riešením pre jednoduchšiu obsluhu územia, ale nie je nevyhnutným riešením.

Jediným potrebným opatrením je optimalizácia riadenia všetkých križovatiek na Harmincovej ul. na jej predpokladané dopravné zaťaženie.

3.4 VERBNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

3.4.1 Vodné hospodárstvo

3.4.1.1 Zásobovanie pitnou vodou

Existujúci stav

Celé územie s uvedenými verejnými vodovodmi patrí do III. tlakového pásma a je zásobované z vodojemu Karlova Ves I.

V predmetnom území sa nachádzajú zariadenia BVS, ktoré je potrebné rešpektovať, vrátane ich pásma ochrany (vodorovne na obidve strany potrubí), v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, pokiaľ nie je iným platným rozhodnutím stanovená väčšia vzdialenosť:

- **vodovod DN150 OC s pásmom ochrany 1,8m od osi potrubia na každú stranu - vedený pozdĺž ulice M. Sch. Trnavského**
- **vodovod DN500 OC a v pokračovaní DN400, s pásmom ochrany 3m od osi potrubia na každú stranu - vedený pozdĺž ulice M. Sch. Trnavského**
- **vodovod DN400 OC s pásmom ochrany 1,8m od osi potrubia na každú stranu - vedený pozdĺž Harmincovej ulice**
- **vodovod DN200 LTs pásmom ochrany 1,8m od osi potrubia na každú stranu - vedený v ulici Pri Sucej Vydrici**

V pásme ochrany Je zakázané v zmysle v § 19, odst.5 :

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

Navrhované riešenie

Pre navrhovaný súbor stavieb (18NP = 57,35m; 14NP = 43,25m; 12NP = 36,75m; 8NP = 23,75m; 7NP = 21,6m; 3NP = 8,05m) navrhujeme vybudovať nový prepojavací vodovodný rad verejného vodovodu DN150mm, ktorý prepojí dve existujúce potrubia verejného vodovodu, v zmysle požiadaviek správcu siete, a to vodovod DN400mm, pri ulici M. Sch. Trnavského a vodovod DN200mm, v ulici Pri Sucej Vydrici. Verejný vodovod je nutné v maximálnej miere zokruhovať, nakoľko prevádzkovanie nezokruhovaného vodovodu predstavuje riziko zhoršenia kvality a bezpečnosti dodávky pitnej vody do spotrebiska. Trasu predpokladaného prepojavacieho verejného vodovodu viesť výhradne vo verejných komunikáciách, resp. verejne prístupných koridoro ch, vrátane ochranného pásma, so šírkou a únosnosťou povrchu, umožňujúcou vjazd servisných vozidiel prevádzky.

Z prepojavacieho verejného vodovodu DN150mm je možné vybudovať nové prípojky vody pre jednotlivé objekty, v rámci jednotlivých etáp výstavby. Nároky na zabezpečenie požiarnej vody (12,0 l/s) riešiť v rámci riešenia budúcich objektov, a to pomocou napr. požiarneho nádrží.

Bilancie potreby vody pre uvažovaný komplex zástavby v území vychádzajú z požiadaviek vyhlášky MŽPSR č.684/2006 z 14.11.2006 :

Platný ÚPN

- **priemerná denná spotreba Q_p**
 $136 \text{ b.j.} = 2140 \text{ osôb v území} \times 145 \text{ l/os.d} = 310\,300 \text{ l/deň} = 3,59 \quad \text{l/s}$
- **max. denná spotreba Q^{TM}**
 $= Q_p \cdot k_d = 310\,300 \times 1,2 \quad = 372\,360 \text{ l/deň} = 4,31 \quad \text{l/s}$
- **max. hodinová spotreba Q_h**
 $Q_h = Q_m \cdot k_h = 372\,360 \times 2,1 / 12 \quad = 65\,163 \text{ l/hod} = 18,10 \quad \text{l/s}$
- **ročná spotreba Q_r** = 113 259 m³/rok

Návrh na zmenu ÚPN - v zmysle ÚPN

- **priemerná denná spotreba Q_p**
 $710 \text{ b.j.} = 1747 \text{ osôb v území} \times 145 \text{ l/os.d} = 253\,315 \text{ l/deň} = 2,93 \text{ l/s}$
- **max. denná spotreba Q^{TM}**
 $Q_n = Q_p.kd = 253\,315 \times 1,2 = 303\,978 \text{ l/deň} = 3,52 \text{ l/s}$
- **max. hodinová spotreba Q_h**
 $Q_h = Q_m.kh = 303\,095 \times 2,1 / 12 = 53\,042 \text{ l/hod} = 14,74 \text{ l/s}$
- **ročná spotreba Q_r**
 $= 92\,460 \text{ mVrok}$

Návrh na zmenu ÚPN - v zmysle vlastníctva

- **priemerná denná spotreba Q_p**
 $627 \text{ b.j.} = 2073 \text{ osôb v území} \times 145 \text{ l/os.d} = 300\,585 \text{ l/deň} = 3,48 \text{ l/s}$
- **max. denná spotreba Q^{TM}**
 $Q_m = Q_p.kd = 300\,585 \times 1,2 = 360\,702 \text{ l/deň} = 4,18 \text{ l/s}$
- **max. hodinová spotreba Q_h**
 $Q_h = Q_m.kh = 360\,702 \times 2,1 / 12 = 63\,123 \text{ l/hod} = 17,54 \text{ l/s}$
- **ročná spotreba Q_r**
 $= 109\,713 \text{ mVrok}$

Vyhodnotenie

Z uvedeného vyplýva, že pre účely zásobovanie vodou nie je nutné meniť kapacity podľa územného plánu mesta.

3.4.1.2 Odvádzanie odpadových vôd Existujúci

stav

Celé územie MČ je odkanalizované cez zberač A VIII, cez kmeňovú stoku A, až do ÚČOV vo Vrakuni. Cez predmetné územie prechádza trasa zberača A VIII v profile DN2400/2300mm, ktorého povodím je aj toto územie.

V predmetnom území sa nachádzajú zariadenia BVS, ktoré je potrebné rešpektovať, vrátane ich pásma ochrany (vodorovne na obidve strany potrubí), v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, pokiaľ nie je iným platným rozhodnutím stanovená väčšia vzdialenosť:

- **kanalizačný zberač AVIII-DN2400/2300mm s pásmom ochrany 3,5m od vonkajšieho okraja potrubia vodorovne na obidve strany**
- **verejná jednotná kanalizácia DN300-400 BT, vedená pozdĺž Harmincovej ulici, s napojením do zberača A VIII, v ulici Pri Suchej Vydrici, s pásmom ochrany 1,8m od osi potrubia**
- **verejná jednotná kanalizácia DN300 BT, vedená pozdĺž komunikácie vedľa športového areálu, s napojením do zberača A VIII, v ulici Pri Suchej Vydrici, pod komplexom Čerešne, s pásmom ochrany 1,8m od osi potrubia**

V pásme ochrany je zakázané v zmysle v § 19, odst.5:

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

Navrhované riešenie odvádzania splaškových odpadových vôd

Pre uvažovanú zástavbu v danom území je možné riešiť odvádzanie splaškových vôd cez existujúce kanalizačné stoky DN300 a DN400, ktoré sa v území nachádzajú a sú zaústené do zberača A Vili.

V rámci uvažovaných objektov zástavby v území vybudovať samostatné prípojky splaškovej kanalizácie DN200-300mm, ktoré budú odvádzat' len splaškové odpadové vody z týchto objektov.

Platný ÚPN

$$\begin{aligned}
 & \text{denné množstvo } Q_{S24} = 310,3 \text{ mVdeň} = 3,59 \text{ l/s} \\
 & \text{max. hodinový prietok} = 310,3 \cdot 1,5 = 465,45 \text{ mVdeň} \\
 & Q_{S24}^{max} = Q_{S24} \cdot k_{hmax} / k_{hmax} = 1,5 / \\
 & \text{min. hodinový prietok} = 310,3 \cdot 0,6 = 186,18 \text{ mVdeň} \\
 & Q_{S24}^{min} = Q_{S24} \cdot k_{hmin} / k_{hmin} = 0,6 / \\
 & \text{ročný prietok } Q_{ročné} = 113\,259 \text{ mVrok}
 \end{aligned}$$

Návrh na zmenu ÚPN - v zmysle ÚPN

$$\begin{aligned}
 & \text{denné množstvo } Q_{S24} = 253,315 \text{ mVdeň} = 2,93 \text{ l/s} \\
 & \text{max. hodinový prietok} = 253,315 \cdot 1,5 = 379,97 \text{ mVdeň} \\
 & k_{hmax} / k_{hmax} = 1,5 / \\
 & \text{min. hodinový prietok} = 253,315 \cdot 0,6 = 151,99 \text{ mVdeň} \\
 & k_{hmin} / k_{hmin} = 0,6 / \\
 & \text{ročný prietok } Q_{ročné} = 92\,460 \text{ mVrok}
 \end{aligned}$$

Návrh na zmenu ÚPN - v zmysle vlastníctva

$$\begin{aligned}
 & \text{denné množstvo } Q_{S24} = 300,585 \text{ mVdeň} = 3,48 \text{ l/s} \\
 & \text{max. hodinový prietok } Q_{S24}^{max} = 300,585 \cdot 1,5 = 450,88 \text{ mVdeň} \\
 & Q_{S24}^{max} = Q_{S24} \cdot k_{hmax} / k_{hmax} = 1,5 / \\
 & \text{min. hodinový prietok} = 300,585 \cdot 0,6 = 180,35 \text{ mVdeň} \\
 & Q_{S24}^{min} = Q_{S24} \cdot k_{hmin} / k_{hmin} = 0,6 / \\
 & \text{ročný prietok } Q_{ročné} = 109\,713 \text{ mVrok}
 \end{aligned}$$

Vyhodnotenie

Z uvedeného vyplýva, že pre účely odvádzania splaškových vôd nie je nutné meniť kapacity podľa územného plánu mesta.

3.4.1.3 Odvádzanie dažďových vôd

Dažďové vody v území navrhujeme riešiť mimo verejnú kanalizáciu, s využitím environmentálnych možností územia, s ich prípadnou akumuláciou na účely polievania a následným vsakovaním do pôdnej vrstvy.

SVP stanovuje požiadavky na odvádzanie zrážkových vôd, ktoré musia byť v súlade s podmienkami, zakotvenými v ÚP mesta Bratislava, po aktualizácii č.7/2020.

Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd, je potrebné v zmysle Zákona č.364/2004 Z.Z., povolenie orgánu štátnej vodnej správy.

V prípade odvádzania dažďových vôd z pozemných komunikácií a parkovísk (v závislosti od miery znečistenia) do podzemných vôd (vsakovaním), je potrebné predčistenie s účinnosťou < 0,1mg/i NEL. Množstvo ORL a prietok bude určené podľa konfigurácie a delenia navrhovanej zástavby v území a na základe platnej normy.

V rámci riešenej zástavby navrhujeme vybudovať areálovú dažďovú kanalizáciu, ktorá bude odvádzat zachytené dažďové vody samostatne zo striech objektov a samostatne zo spevnených plôch, komunikácií a parkovísk. Vzhľadom na výšku hladiny spodnej vody, bude nutné minimalizovať dĺžky potrubí a ich hĺbkové uloženia, čo predurčuje maximálne využitie líniového systému odvodnenia a jednovrstvového vsakovacieho systému.

Bilancia dažďových vôd

Pri návrhu spôsobu riešenia odvádzania zrážkových vôd a nakladaním s nimi v danom území je nutné uvažovať s návrhovým dažďom s periodicitou $p=0,02$ (50-ročný dážď), s výdatnosťou smerodajného dažďa $i = 80,6 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$ pre čas $T=120\text{min}$ - ombrografická stanica Bratislava, s koeficientom odtoku $K=1,0$, pre všetky povrchy okrem rastlej zelene.

Platný ÚPN

druh odvodňovaného povrchu	plocha <i>m²</i>	koeficient odtoku	redukovaná plocha <i>m²</i>	prietok <i>l/s</i>
strechy objektov bez zádrž. vrstvy	2 420	1,0	80,6	19,51
strechy objektov so zádrž. vrstvou zelene	9 679	0,6	80,6	46,81
strechy nad podzem. objektami (garáže)	2 755	0,6	80,6	13,32
zeleň na rastlom teréne	13 920	0,1	80,6	11,22
mlatové chodníky	2160	0,15	80,6	2,61
spev. Plocha komunikácie/ parkoviská	10115	1,0	80,6	81,53
SPOLU				175,00

Mávrh na zmenu ÚPN - v zmysle ÚPN

druh odvodňovaného povrchu	plocha <i>m²</i>	koeficient odtoku	redukovaná plocha <i>m²</i>	prietok <i>l/s</i>
strechy objektov bez zádrž. vrstvy	2 280	1,0	80,6	18,38
strechy objektov so zádrž. vrstvou zelene	9118	0,6	80,6	44,10

Strechy nad podzem. objektami (garáže)	7419	0,6	80,6	35,88
zeleň na rastlom teréne	8 830	0,1	80,6	7,12
mlatové chodníky	2160	0,15	80,6	2,61
spev. Plocha komunikácie / parkoviská	10 946	1,0	80,6	88,23
SPOLU				196,32

Mávrh na zmenu ÚPN - v zmysle vlastníctva

<i>druh odvodňovaného povrchu</i>	<i>plocha</i>	<i>koefficient odtoku</i>	<i>redukovaná plocha</i>	<i>prietok</i>
	<i>m2</i>		<i>m2</i>	<i>l/s</i>
strechy objektov bez zádrž. vrstvy	1 761	1,0	80,6	14,20
strechy objektov so zádrž. vrstvou zelene	7 043	0,6	80,6	34,06
strechy nad podzem. objektami (garáže)	7419	0,6	80,6	35,88
zeleň na rastlom teréne	14 732	0,1	80,6	11,87
mlatové chodníky	2160	0,15	80,6	2,61
spev. Plocha komunikácie / parkoviská	8 473	1,0	80,6	68,29
SPOLU				166,91

3.4.2 Elektroenergetika

Existujúci stav

Územie v širších vzťahoch riešeného územia je v súčasnosti zásobované elektrickou energiou VN káblovou distribučnou sieťou napájanou primárne z rozvodne R8105 110/22kV Lamač., resp. cez distribučné trafostanice rozvodnou distribučnou sieťou na úrovni NN.

Cez lokalitu v súčasnosti neprechádzajú VN a NN distribučné vedenia.

Navrhované riešenie

Čo sa týka plánovaného príkonu predmetnej lokality je možné jej napojenie z existujúcich VN káblových distribučných rozvodov (kábel VN496 na Harmincovej ulici) bez výkonových obmedzení v rámci plánovanej výkonovej bilancie.

Zásobovanie lokality elektrickou energiou bude z kioskových transformačných staníc o výkone GB0kVA (2 až 4ks podľa riešeného variantu, resp. 2x630kVA (1 až 2ks)

Trafostanice budú napojené VN káblovou prípojkou / slučkou od vedenia VN496 prevedenou káblom 3 x 22-NA2XS(F)2Y 1x240.

Z NN rozvádzačov nových transformačných staníc budú vyvedené nové káblové vedenia NN distribučného rozvodu, ktoré budú napájať jednotlivé pilierové skrine PRIS. Káblová sieť bude riešená káblami jednotného prierezu, ktoré budú vzájomne zokruhované. Káble povedú v spoločných ryhách v zelených pásach, resp. pod chodníkmi popri miestnych komunikáciách. Rozvodné skrine budú osadené pred jednotlivé objekty.

Navrhované VN a NN vedenia budú realizované ako káblové umiestnené pod zemou. Navrhovaná trafostanica bude betónová kioskového typu, vnútorne ovládaná.

Základné údaje

Napäťová sústava VN:	3/AC, 22kV, 50Hz, IT
Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom V normálnej prevádzke:	STN EN 61936-1, STN EN 50522
Pri poruche:	Krytmi, zábranou, umiestnením mimo dosah zemením
Uzemnenie:	STN EN 61936-1, STN EN 50522 VN káblové
Ochranné pásmo:	vedenie - Im od kraja kábla

Napäťová sústava NN distribučný rozvod:	3 + PEN, AC 50Hz, 400/230V, TN-C
Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom	STN 33 2000-4-41
Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri normálnej prevádzke:	izolovaním živých častí, zábranou, krytmi,
umiestnením mimo dosah Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri poruche:	samočinným odpojením od zdroja
Uzemnenie:	STN 33 2000-5-54
Ochranné pásmo:	NN káblové vedenie - Im od kraja kábla

Elektroinštalácia	3 + N + PE, AC 50Hz, 400/230V - TN-S
Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri normálnej prevádzke:	izolovaním živých častí, zábranou, krytmi,
umiestnením mimo dosah Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri poruche:	samočinným odpojením od zdroja

Doplňková ochrana prúdovým chráničom. V objektoch sa prevedie hlavné pospájanie.

Ochrana pred prepätím bude riešená podľa STN EN 62 305-1 až 4 obmedzovačmi prepätia umiestnenými v jednotlivých podružných rozvádzačoch.

Ochrana pred bleskom: na každom objekte bude vybudovaný bleskozvod.

Energetická bilancia

Variant čistopis	inštalovaný príkon	/kW/	spotreba ee za rok
	Pi /kW/	1132,99	MWh/rok
Platný ÚPN	4 122 13 095 11345	2 278,21	795,7 3155,8
Zmena ÚPN*	Prepočítaný	1 989,63	2886,4
Zmena ÚPN**	súčasný príkon Pp	Celková	
Celkový			

* **Zmena ÚPN - v zmysle ÚPN**

** **Zmena ÚPN - v zmysle vlastníctva pozemkov**

Napojenie jednotlivých objektov bude prevedené káblovými prípojkami od novej transformačnej stanice priamo pre každý objekt ukončenej v hlavnom rozvádzači objektu. Káble budú v správe developera.

Káble jednotného prierezu povedú v spoločných ryhách v zelených pásnoch a pod chodníkmi, ponad garáž, resp. v priestoroch spoločnej garáže.

3.4.3 Plynofikácia

Existujúci stav

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Dúbravka, ohraničené Je ulicami Harmincova, M.Schneidera-Trnavského a Pri Suchej Vydrici.

V susedstve riešeného územia, východne pri rozvojovej oblasti Polianky sa nachádza regulačná stanica plynu RS Záluhy I. na Poliankach (RSP VTL/STL), z ktorej Je napojená stredotlaková vetva DN 300, PN 0,1 MPa. Jej trasa Je v blízkosti riešeného územia a zásobuje Dúbravku a Karlovu Ves.

Východne od riešeného územia Je situovaná vetva VIL plynovodu DN 100, PN 2,5 MPa s ukončením v neverejnej RS vybudovanej pre potreby bývalej pekárne. V dotyku s riešeným územím, v Harmincovej ul. Je vybudovaný STL rozvod plynu. Stredotlaková plynovodná sieť Je vybudovaná nátlakovej úrovni 0,1 MPa. Zdrojom plynu pre túto oblasť Je už spomínaná RS Záluhy o výkone 4 000 m³/h.

Navrhované riešenie

S plynofikáciou územia sa nepočíta.

3.4.4 Zásobovanie teplom Existujúci stav

Územie, sa nachádza na Južnomokraji v mestskej časti Dúbravka. Západnou stranou riešeného územia, na okraji popri M.Schneidera - Trnavského, Je vedený centrálny horúcovodný rozvod tepla z teplárne Bratislava - Západ, nadzemným vedením 2x DN 600.

Návrh rieši zásobovanie územia teplom z predmetného rozvodu horúcovodu. Bodpripojenia bude na povrchový horúcovodný rozvod na ul. Schneidera Trnavského, v mieste pevného bodu a križovania s Harmincovou ulicou. V mieste napojenia sa vybuduje podzemná odbočná šachta pre uzatváranie a vypúšťanie prípojky pre dané územie.

Parametre horúcej vody

Teplotný spád - zima 95/50oC

- leto 70/40oC

Menovitý tlak horúcej vody 2,5 MPa

Max. prevádzkový tlak horúcej vody 2,0 MPa

Výpočet potreby a spotreby tepla bol prevedený podľa STN 38 3350, pre vonkajšiu výpočtovú teplotu -11°C v oblasti z Intenzívnymi vetrami.

Horúcovodný rozvod od prípojky, bude v danom území vedený podzemným bezkanálovým vedením, do Odovzdávacích staníc tepla, budovaných v rámci Jednotlivých etáp výstavby.

V danom území budú vybudované max. tri samostatné odovzdávacie stanice tepla.

Odovzdávacie stanice tepla budú navrhované ako kompaktné zariadenie na vykurovanie a prípravu teplej vody, vrátane merania odobratého množstva tepla na vykurovanie a množstva tepla pre prípravu teplej vody.

Návrh na zmenu ÚPN - v zmysle ÚPN

Bilancie spotreby tepla pre dané územie				
Názov	Potreba	Priemerná	Ročná	Letná
	tepla	potr. tepla	spotr. tepla	spotr. tepla
	\dot{Q}	\dot{Q}_{PR}	\dot{Q}_R	\dot{Q}_L
	kW	kW	MWh/rok	MWh/rok
Vykurovanie	3 631,73	1 901,52	8 076,94	0,00
Príptava TV	2 464,94	492,99	1 079,64	458,49
Vzduchotechnika	567,71	340,63	858,38	0,00
Spolu	6 664,38	2 735,13	10 014,96	458,49

Návrh na zmenu ÚPN - v zmysle vlastníctva

Bilancie spotreby tepla pre dané územie				
Názov	Potreba	Priemerná	Ročná	Letná
	tepla	potr. tepla	spotr. tepla	spot r. tepla
	\dot{Q}	\dot{Q}_{PR}	\dot{Q}_R	\dot{Q}_L
	kW	kW	MWh/rok	MWh/rok
Vykurovanie	3 233,43	1 692,75	1 189,17	0,00
Príptava TV	3 205,98	641,20	1 404,22	596,31
Vzduchotechnika	575,84	345,50	870,67	0,00
Spolu	7 015,25	2 679,45	9 464,06	596,31

Vykurovanie v danom území

Vykurovanie jednotlivých objektov bude teplovodné, s tepelným spádom pre zariadenie VZT 65/45oC, pre radiátorové vykurovanie 65/45oC s ekvitermickou reguláciou, pre podlahové vykurovanie 45/35oC s ekvitermickou reguláciou.

Byty, ubytovanie

Vykurovanie bytov bude vykurovacími telesami, alt. podlahovým vykurovaním. Meranie spotreby tepla bude pre každý byt samostatne, meračom umiesteným s spoločných priestoroch. Odpočet bude zabezpečený rádiovým systémom. Spoločné priestory budú pripojené na radiátorový rozvod pre byty.

Obchodné priestory

Vykurovanie obchodných priestorov bude zariadeniami VZT (FAN COILS). Meranie spotreby tepla bude pre každý priestor samostatne, meračom umiesteným pri vstupe do daného priestoru. Odpočet bude zabezpečený rádiovým systémom.

Porovnanie a vyhodnotenie

Bilancie spotreby tepla pre dané územie

I Potreba tepla \dot{Q} (kW)

Priemerná potreba tepla \dot{Q}_{PR} (kW)

V zmysle zmysle v zmysle zmeny

platného ÚPN	ÚPN	návrh ÚŠ
7 557,33	6664,38	7 015,25
2 933,08	2735,13	2 679,45

<i>Ročná spotreba tepla QR (MWh/rok)</i>	9 888,57	10 014,96	9 464,06
<i>Letná spotreba tepla QL (MWh/leto)</i>	626,82	458,48	596,31

Z uvedeného vyplýva, že pre účely zásobovania teplom nie je potrebné navýšenie kapacít technickej infraštruktúry.

3.4.5 Telekomunikácie

Koncepcia návrhu

V území riešenej zóny sa pre navrhované objekty vybudujú telekomunikačné prípojky rozšírením existujúcich verejných elektronických komunikačných sietí telekomunikačných operátorov nachádzajúcich sa v blízkosti riešenej zóny.

Pre riešené územie sa vybudujú optické prenosové siete za účelom poskytovania multifunkčných telekomunikačných služieb prostredníctvom technológie FTTH, s čím súvisí výstavba HDPE chráničiek - multirúr - 7x DB priemeru 10/8mm do každého objektu od opto-šachty, ktoré umožnia budúcim poskytovateľom širokopásmových služieb vybudovať si plne optickú prístupovú sieť (v zmysle ich vlastnej štruktúry výstavby siete) bez nutnosti opätovnej rozkopávky územia. V predmetnej stavbe sa pomocou HDPE chráničiek vybuduje sústava káblovodov v hlavnej trase s pripravenými šachtami pre odbočenie od uzlov siete až po zákazníka.

Pri náraste miery intenzity vyťaženia územia a pri zmene funkcie z územia s prevažnou funkciou občianskej vybavenosti na bývanie nenarastie potrebná kapacita na telekomunikačnej sieti.

Na strechu jedného z objektov (pravdepodobne najvyššieho) je možné po dohode s investorom osadiť kontajner základňovej stanice s anténami systémami vybraného telekomunikačného operátora kvôli lepšiemu pokrytiu riešenej zóny signálom mobilných dátových a telekomunikačných služieb.

Ochranné pásmo telekomunikačného vedenia je podľa §23 Zákona o elektronických komunikáciách č. 452/2021 Z.z. široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Pri nevyhnutnom súbehu silnoprúdových a telekomunikačných rozvodov musia byť obidva rozvody od seba vzdialené aspoň podľa tabuľky a pri križovaní nesmú byť v blízkosti menšej ako 10 mm.

3.5 ZELEŇ A OCHRANA PRÍRODY

z pohľadu ochrany prírody a krajiny sa v širšom zázemí riešeného územia južným smerom nachádza biocentrum regionálneho významu RBc Sitina - Starý Grunt, ktoré je nevyhnutné rešpektovať a zachovať, nenarušiť jeho pufračnú zónu a lesné porasty s ochranným pásmom lesa 50 m.

Priamo v riešenom území sa nenachádzajú prvky USES, ani chránené územia.

Vo vzťahu ku krajine, verejnej zeleni a verejným priestranstvám sú v návrhu zakomponované nasledovné princípy riešenia urbánnej zelene:

Zakomponovanie existujúcej zelene: Pri urbanizácii územia v priestore bývalého koryta Suchej Vydrice je zámerom zachovať existujúcu vzrastlú zeleň. Zachované zdravé jedince stromov pozitívne prispievajú k dotvoreniu zeleného vnútrobloku novej urbanistickej štruktúry a dosiahne sa prirodzené nadviazanie na zelený charakter doterajších poloverejných obytných priestorov.

- **Solitérna štruktúra:** V riešenom území je plánovaná voľne stojaca, solitérna štruktúra, ktorá by mala byť v súlade s prirodzeným charakterom územia a jeho krajinnými aspektmi. Tento prístup by mal umožniť zachovanie prirodzeného prostredia a poskytnutie panoramatických výhľadov.
- **Vnútroblokový priestor:** Kompozícia urbanistickej štruktúry vytvára vnútroblokový priestor, ktorý vychádza z dúbravskej typológie. Vzhľadom na zachovanie existujúcej vzrastlej zelene vzrastie jeho ekologická hodnota. Vnútroblokový priestor poskytne aktivity pre riešené územie, čím sa minimalizuje zaťažovanie existujúcich vnútroblokov novými rezidentmi. Funkčné využitie vnútrobloku, kombinácia drobných športovísk, ihrísk pre všetky vekové kategórie nadviaže na existujúce zariadenia v území, aby sa podporila rôznorodosť oblasti v širšom kontexte.
- **Stromoradie:** V riešenom území sú navrhované stromoradia, ktoré lemujú hlavné komunikačné osi. Dôležitým stromoradiom je alej pozdĺž Harmincovej, ktorá bude zosúladená s aktuálnymi vedeniami inžinierskych sietí. V zelenom páse sa uvažuje s vodozadržnými opatreniami /suchý polder/, tzv. modrozelená infraštruktúra. Súbežná línia novej cyklotrasy a pešej komunikácie popri komunikácii Pri Suchej Vydrici je lemovaná stromoradiom zabezpečujúcim tónisté prostredie v priestore pohybu peších a cyklistov ako reakcia na globálne otepľovanie a prehrievanie verejných priestorov. Podsádka stromov je riešená formou nízkeho porastu bez potreby zavlažovania a zvýšených nákladov na udržiavacie práce.
- **Podmienky v zmysle UPN:** V záväznej časti územného plánu Bratislavy sú pre vonkajšie mesto, ktorého súčasťou je mestská časť Dúbravka, stanovené ukazovatele nárokov na plochy parkov v rámci plôch obytnej zástavby, pričom sa vychádzalo z urbanistických ukazovateľov v rozsahu 4m²/obyv., čo v prepočítaní na 1 byt predstavuje 11,2m².

Návrh riešenia vychádza zo stanovených nárokov plôch zelene v rámci jednotlivých navrhovaných funkčných plôch v zmysle navrhovanej zmeny UPN a stanovené nároky prevyšuje, (viď. výkres 08 - Návrh zelene)

Pri návrhu a realizáciách výsadiieb sa budú uplatňovať súčasné odborné poznatky a postupy návrhu, zakladania výsadiieb drevín vrátane starostlivosti o dreviny, bude sa využívať Manuál verejných priestorov - Princípy a štandardy zelene v meste. Starostlivosti o zeleň. Vegetačné steny. Vegetačné strechy. Vegetačné ostrovčeky (MIB, 2022, Zdroj: <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/principy-a-standardy/>), platné arboristické štandardy (Zdroj: <https://www.soprs.sk/web/?cl=4103>), vrátane STN 83 7010 Ochrana prírody .Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

V podrobnejšom riešení verejnej zelene bude potrebné vychádzať a rešpektovať VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07.09.2018 O starostlivosti o verejnú zeleň a

ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

3.5.1 Znižovanie vplyvov na životné prostredie a zdravia obyvateľstva

Výstavba vo všeobecnosti výrazne vplýva predovšetkým na životné prostredie a preto je potrebné pristupovať zodpovedne k jeho ochrane už v návrhu a to najmä aplikovaním zásad udržateľnej výstavby, adaptácie na klimatickú zmenu. Znižovanie spotreby energií a produkcie skleníkových plynov sú nosné princípy základnej koncepcie zodpovedného správania sa k životnému prostrediu.

Hluk

V súvislosti s prípravou a povoľovaním stavieb bude (v ďalších stupňoch spracovania projektových dokumentácií a povoľovania stavieb) za účelom ochrany verejného zdravia spracovaná hluková štúdia, definované zdroje hluku, potrebné preukázať plnenie hygienických limitov, dodržiavanie plnenia vyhlášky Č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a zákona Č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a na základe výsledkov hlukovej štúdie realizované protihlukové opatrenia.

Znečistenie ovzdušia

Znečistenie ovzdušia je miestnym, celoeurópskym, ale aj celosvetovým problémom.

Poškodzuje ľudské zdravie a rovnako naše životné prostredie. Veľkou časťou problému, ktorá prispieva k znečisťovaniu ovzdušia je využívanie fosilných palív. V spracovanej dokumentácii sú navrhované lokálne bez-emisné zdroje energií (CZT, infra vykurovanie, tepelné čerpadlá), ktoré garantujú nezhoršovanie znečistenia vzduchu emisiami. Druhým rovnako podstatným faktorom znečistenia sú prachové mikročastice vo vzduchu ktoré vznikajú z prevádzky mestských sídiel a ich infraštruktúry. V návrhu sa uvažuje s aktívnou ochranou pred mikročasticami a to prostredníctvom dostatočného množstva zelených plôch, vzrastlej zelene, zelených striech, vodných prvkov a zároveň redukovaním spevnených plôch.

Hodnotenie kvality ovzdušia v aglomerácii Bratislava a v zóne Bratislavský kraj vykonáva SHMÚ a najnovšie výsledky monitoringu pre Bratislavský kraj sú sprístupnené v Správe o kvalite ovzdušia v SR, Prílohe Hodnotenie kvality ovzdušia v aglomerácii Bratislava a v zóne Bratislavský kraj (2021,2022).

V súvislosti s prípravou a povoľovaním stavieb v zóne je potrebné rešpektovať zákon Č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Voda, zeleň a biodiverzita

Biodiverzita v mestskom prostredí je jedným zo základných pilierov udržateľného rozvoja miest. Popri dnešnej úrovni poznania už rozumieme, že nie je dostačujúce len podporovať maximalizáciu zelene prostredníctvom zelených striech či zelených plôch. V rámci sadových úprav bude potrebné dôslednejšie hodnotiť a navrhovať skladbu, kvalitu a druhovú rôznorodosť flóry. Pri návrhu druhovej skladby vychádzať z pôvodného druhového zloženia biotopu v území.

V prípade výsadby drevín uprednostňovať domáce odolnejšie druhy s overeným použitím v urbanizovanom mestskom prostredí a lepšie adaptované na klimatickú zmenu, choroby.

V návrhu je kladený vysoký nárok nielen na kvalitu vysadenej zelene (aj ako podsádka existujúcej), ale aj jej prirodzenú diverzitu. Návrh druhovej skladby zelene vychádza z krajinnej projekcie, snaží sa v čo najväčšej miere zachovať a podporovať udržateľnú krajinnú architektúru a zabezpečiť dostatočnú biodiverzitu lokalít.

Hospodárne narábanie s dažďovou vodou má minimalizovať dopad na životné prostredie. Navrhované sú povrchové retencie dažďovej vody zo striech, spevnených a zelených plôch v terénnych depresiách v kombinácii s výsadbou vlhkomilnej zelene. Okrem dažďových záhrad bude zrážková voda zachytávaná aj na zelených strechách. Na závlahu zelene je zámerom používať studničnú vodu.

Navrhované odvádzanie vôd z povrchového odtoku bude realizované v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov.

Svetelné znečistenie

Svetelné znečistenie je rušivá alebo nadmerná prítomnosť umelého svetla, nazývané aj svetelný smog. Je v považované za veľmi podstatný ukazovateľ kvality obytného prostredia pre našich obyvateľov. Zdrojom svetelného smogu sú najmä vonkajšie osvetlenia rôznych foriem, či už areálové, verejné, prevádzkové či núdzové či samotné osvetlenie interiérov a budov. Od svetelného znečistenia je priamo závislá kvalita nočného odpočinku a spánku obyvateľov.

V návrhu sa kladie dôraz na elimináciu svetelného znečistenia, ktorá je dôležitá pre kvalitu života obyvateľstva. Taktiež sú navrhnuté opatrenia na znižovanie negatívnych vplyvov na životné prostredie a to znižovaním zastúpenia umelého svetla do prostredia.

Za základné nástroje v projekte považujeme Smart osvetlenie, ktoré je schopné regulovať intenzitu produkovaného svetla s prihliadnutím na aktuálny stav, lampy teda prirodzene obmedzia svoju svietivosť, a tým aj energetickú spotrebu a svetelný smog. Benefit smart osvetlenia je výrazný nielen smerom ku kvalite života obyvateľov, ale aj v dosahoch na životné prostredie. Okrem smart osvetlenia je to aj využitie vhodných tienidiel osvetlení, minimalizácia intenzity až úplné vypínanie interiérového osvetlenia pre tie typy prevádzok, ktoré sú v noci nečinné či využívanie ambientného osvetlenia či osvetlenia reagujúceho na pohyb či aktivitu užívateľov.

Odpady

Pri nakladaní s odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislava je potrebné postupovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch, súvisiacimi platnými právnymi predpismi v odpadovom hospodárstve, vsúlaďe s platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy a rešpektovať Stratégiu nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo pre roky 2021-2026.

V riešenom území sa navrhuje komplexný prístup k znižovaniu produkcie zmesového komunálneho odpadu, zlepšovaniu úrovne triedenia odpadov, opätovného využívania, recyklácie, vrátane ich ekologickej likvidácie. Hlavným nástrojom pre dosiahnutie týchto cieľov je zodpovednosť jednotlivých obyvateľov. To je dosahované prostredníctvom efektívnych návrhov odpadového hospodárstva, dostatočnej kapacity a intenzity vývozu odpadu a rôznymi druhmi separačných kontajnerov a nádob.

Návrh predpokladá použitie polo-zapustených alebo úplne zapustených podzemných kontajnerov a riešenie uzatvorených miestností v priestoroch občianskej vybavenosti.

Znižovanie emisií CO₂

Zníženie hodnôt energetických potrieb v riešenom území je navrhovaná implementáciou priamych opatrení využívajúcich obnoviteľné zdroje energie. Primárnym zdrojom energie je horúcovod-centrálny zdroj. Fotovoltaika a termický solár môžu alternatívne doplniť tento zdroj.

Voľba stavebných materiálov a architektonické riešenie fasády preferuje materiály a prvky, ktorých celkový dopad na produkciu CO₂ je maximálne minimalizovaný.

SMART GRID, teda inteligentné energetické siete, prinášajú riešenie pre elektrorozvodnú distribučnú sieť, schopnú automatizovane reagovať na meniace sa zaťaženie a zásobovanie elektrickou energiou, čím sa umožňuje kapacitne obhospodáriť dostatočné množstvo nabíjaciach staníc pre elektromobilitu.

4 NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMIA ZÓNY

4.1 REGULÁCIA VYPLÝVAJÚCA Z UPN MESTA

Návrh nerieši žiadne regulatívy nad rámec regulácie v zmysle územného plánu mesta. Návrh zmeny územného plánu je len o zmene funkčného využitia a miery intenzity využitia riešeného územia.

V zmysle územného plánu sa jedná o jednu celistvú funkčnú plochu - rozvojové územie- občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s regulačným kódom F. Jedná sa o územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti, kde funkcia bývania je prípustná v obmedzenom rozsahu, jej podiel nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch zástavby funkčnej plochy.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto - mestská časť Dúbravka

regulácie	Kód	IPP max. funkcie	Kód	IZP max.	KZ min.
Občianska		Zástavba mestského		0,35	0,20
vybavenosť typu centrotvorná					
1,4	201				
celomestského		Areály stredných a	škôl.	0,35	0,35

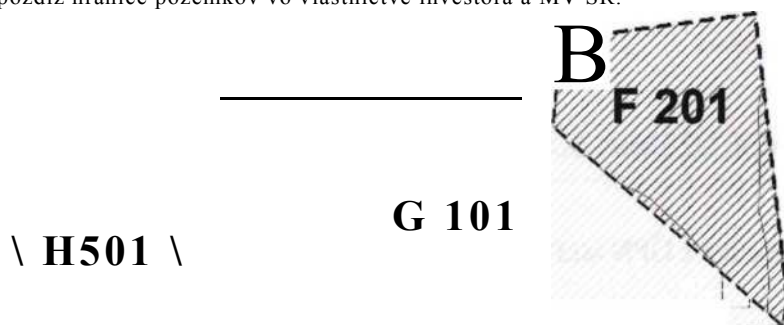
Zástavba mestského typu polyfunkcia. 0,28 0,35

Rozvoľnená zástavba občianskej vybavenosti. 0,23 0,25

Z hľadiska polohy územia na krížení dvoch hlavných prístupových komunikácií do mestskej časti, M. Schneidera - Trnavského a Harmincovej sa jedná o priestorové usporiadanie „zástavby mestského typu - centrotvornej“, keď koeficienty miery intenzity využitia územia pri kóde F sú v zmysle tabuľky.

Intenzita funkčného využitia a priestorového usporiadania vychádza zo zámeru územného plánu „humanizovať prostredie sídliskových štruktúr“ formou mestotvorných priestorov so zohľadnením obrazu mestských častí, štruktúrou námestí v uzlových priestoroch. Spracovaná výšková zonácia podporuje modelovanie siluety mesta v rozvojových uzlových územiach, kde spadá aj lokalita Krčace, územie pozdĺž Harmincovej.

Návrh prehodnotenia funkčného využitia je postavený na rozdelení aktuálnej funkčnej plochy občianskej vybavenosti na 3 samostatné funkčné plochy delené v línii predĺženia ulice Ľuda Zúbka a pozdĺž hranice pozemkov vo vlastníctve investora a MV SR.



Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	IZP max. KZ min.		
			Zástavba mestského typu centrotvorná Areály	0,35	0,20
			stredných škôl	0,35	0,35
		Občianska celomestského a nadmestského významu	Zástavba mestského typu polyfunkcia	0,28	0,35
			Rozvoľnená zástavba obč. vybavenosti	0,23	0,25
Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	IZP max. KZ min.		
	1,8	101		0,26	0,25

Kód	IPP	Kód		
regulácie	max.	funkcie		
H	2,1	501	0,22	0,25
Viacpodlažná Bytové domy-				0,25
bytová zástavba rozvoľnená			0,21	
zástavba				
			IZP max.	KZ min.
			0,30	0,25
Zmiešané úz. bývania a			0,26	0,30
občianskej vybavenosti				

Funkčné využitie podľa regulačných listov

OBYTNÉ ÚZEMIA

- 101** viacpodlažná zástavba obytného územia
102 máiopodlažná zástavba obytného územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim poslúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihnská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% Z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a otvorenosť obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania ■ zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc

- Zeleň líniovú a plošnú. Zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

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

UZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	občianska vybavenosť lokálneho významu
PODMIENKY FUNKČNEHO VYUŽITIA PLOCH	

Územia areálov a kompletov občianskej vybavenosť celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parten.', dopravné a technické 'vyl>avenie. garáže a zariadenia pre požiarnu a ciYiinú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 3D% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKCHYCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zába'vy
- zariadenia cirteví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starost'ivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumiu

pripustné

V území je pripustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vyt>avenosť
- areály voľného času a multilunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

pripustné v obmedzenom rozsahu

V území je pripustné umiestňovať v cijmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nacefemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko - technické a technolgické parky

* vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zefene

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je pristupné umt'iestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a za.riadenia v ich okolí
- rodinné don'y
- areály priernryselných podnikov, zariadenia priemyselny a poľnohospodárskej výroby
- skladové areáky, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autckempíngy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia ot^adcvehc hospodárstva okrem pripustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybaverwsti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ZMIEŠAME ÚZEMIA

501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

502 zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta máiopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

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

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNYCH 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 čí tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného mchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsiahu 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

4.2 PRIESTOROVÁ REGULÁCIA NA ÚROVNI ZÓNY

Riešené územie je rozdelené na regulačné bloky, pričom na každý regulačný blok podľa grafickej časti sú stanovené nasledovné priestorové regulatívy:

4.2.1 Priestorová regulácia

- a) Priestorová regulácia je vymedzená a definovaná podľa grafickej časti a zahrňuje:
- i) **Pevná uličná čiara**, ktorú nesmie žiadna časť budovy prekročiť. Má povinný dotyk.;
 - ii) **Voľná uličná čiara**, ktorú je možné v určených prípadoch prekročiť, obvykle za účelom umiestnenia konkrétnych architektonických prvkov, ako sú balkóny, výstupky, arkády alebo iné stavebné prvky, ktoré nemajú hlavný objem alebo štruktúru budovy. To znamená, že hoci hlavná časť budovy musí rešpektovať sňanovené stavebné čiary, tieto menšie prvky môžu čiaru prekročiť podľa konkrétnych pravidiel alebo povolení.
- b) Maximálna výška zástavby pre jednotlivé stavebné bloky je určená: i)
- Podľa počtu nadzemných podlaží (NP);

4.2.2 Regulácia dopravy

- c) Poloha vjazdov pre cestnú dopravu je smerná.
- d) Poloha peších prepojení je orientačná.

4.2.3 Terminológia

- **Výšková regulácia:** určuje maximálnu neprekročiteľnú výšku objektov, v prípade viacerých hodnôt platí hodnota predstavujúca nižšiu výšku. Je určená počtom nadzemných podlaží (NP) a podkrovným alebo ustúpeným podlažím; alebo absolútnym vyjadrením výšky.
- **Drobná architektúra:** prístrešky, altánky, umelecké diela, fontány a pod.

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

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

koefficient zelene (KZ): udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Započítateľné plochy zelene - tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koefficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeľeň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeľeň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami I	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%	Zeľeň 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

- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²):** $KZ \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$
- Podlažná plocha:** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- Za nadzemné podlažie:** sa považuje každé podlažie, ktoré nie je podzemným podlažím.
- Za podzemné podlažie:** sa považuje každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
- Podkrovia pri iných ako bytových budovách:** Za podkrovia sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

5 Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl m. SR Bratislavy (2007)

5.1 ZÁVÄZNÁ ČASŤ

5.1.1 Funkčné využívanie a priestorová regulácia

V zmysle návrhu urbanistickej štúdie v časti Harmincova sa navrhujú nasledovné zmeny funkčného využívania a priestorových regulatívov s vymedzením podľa grafickej časti urbanistickej štúdie / výkres návrh zmeny územného plánu č. 05.

Platný ÚPN		Čistopis	
Kód funkcie	Kód regulatívu	Kód Funkcie	Kód regulatívu
201	F	501	H
		101	G
		201	F

5.1.2 Zmeny dopravnej a technickej infraštruktúry

Dopravná a technická infraštruktúra vyhovuje navrhovaným úpravám v zmysle prepočtov spracovaných v predmetnej urbanistickej štúdii. Nenavrhujú sa zmeny dopravnej a technickej infraštruktúry v grafickej ani textovej časti.

5.1.3 Zábery poľnohospodárskej pôdy

Navrhované plochy ostávajú v rozsahu navrhovaného zastavaného územia. Nenavrhujú sa nové zábery poľnohospodárskej pôdy ani lesnej pôdy.

6 PRÍLOHA Č. 1: STANOVISKO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - DÚBRAVKA



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Zátekvní 2, 844 02 Bratislava

Vážený pán Peter
Fralrič

844 02 Bratislava

Váše Ciskíai dňa

Náše íslo
Škol-10934/2015/2024-MI

Ma

Bratislava 24.
júna 2024

Vcc : Stanovisko k žiadosti „Urbanistická štúdia zóny Polianky-Harmincova-Pri Suchej Vydrici“

Mestská časť Bratislava-Dúbravka je zriaďovateľom 12 materských škôl a 4 základných škôl. V zákone č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zjnenie a doplnení niektorých zákonov a vyhláškou MŠVVaM SR č. 541/2021 Z.z. o materskej škole, je ustanovené povinné predprínárne vzdelávanie pre deti, ktoré do 31. augusta dosiahli päť rokov veku. Od školského roku 2024/2025 vzniká právo na prijatie detí ktoré dovŕšia štyri roky veku do 31. augusta 2024 a od školského roku 2025/2026 sa to bude týkať už aj trivročných detí, ktoré dovŕšia tri roky veku do 31. augusta 2025. So zavedením povinného predprínárneho vzdelávania a uplatnením práva na prijatie štvor a trojročných detí vzniká zriaďovateľovi materských škôl (t.j. mestskej časti) zákonná povinnosť vytvárať pre tieto deti kapacitné, priestorové, personálne i materiálové podmienky.

Postupnou výstavbou v lokalite Harmincova „Urbanistická štúdia zóny Polianky-Harmincova-Pri Suchej Vydrici“ je predpoklad, že vznikne zvýšený nárok na kapacitu materských a základných škôl v tejto lokalite.

Priestor na zriadenie siikromnej materskej školy, ktorý je vybudovaný v Polyfúňčnom komplexe Čerešne 1, považujeme za dostatočný a pokrýva nároky- predpokladaného prírastku obyvateľov tejto lokality.

Potrebu základnej školy pre túto lokalitu navrhujeme riešiť jedným z variantov:

1. výstavbou novej základnej školy aj so športovým areálom priamo v príslušnej lokalite, alebo
 2. prístavbou jestvujúcej Základnej školy Beňovského 1 spolu s revitalizáciou športového areálu.
- Týmto opatrením navýšime kapacitu o 6 tried, čo predstavuje umiestnenie ďalších približne 150 detí.

/Zátekvní 2
844 02 Bratislava

TdeRín
02/69202503

E-mail
slaišfátu*dutKxiv kia.sk

Internet
wvviv dúbem kask

MČ Bratislava-Dúbravka preferuje variant Č.2 najmä z dôvodu jeho hospodárnosti. Keďže v oboch prípadoch ide o finančne náročný projekt, mestská časť musí združiť finančné prostriedky aj z externých zdrojov, najmä za spoluúčasti developerov vykonávajúcich stavebnú činnosť v tejto lokalite.

S pozdravom,



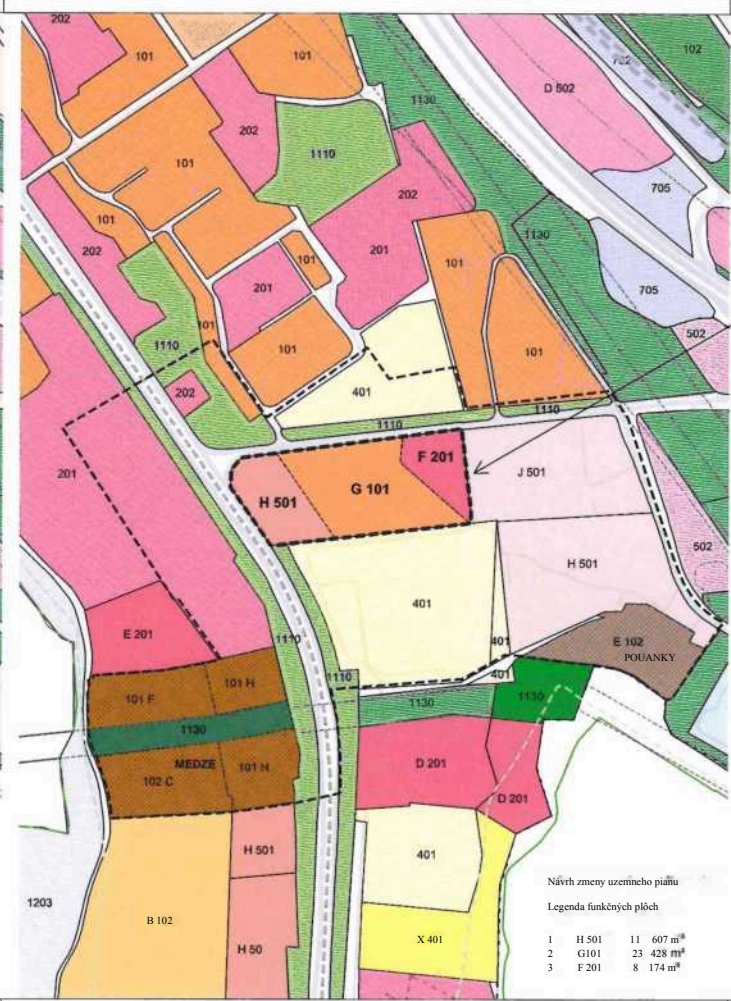

RNDr. Martin Zaťovič /
starosta

844 02 Bratislava

021 M2S 5032

starmia@dubravka.sk

E-mail: WH w.dubravka.sk



- Legenda
- hranica územného ústavu MČ
 - hranica ústredia výstavby
 - hranica územného ústavu
 - komunikácie
 - ošetrovanie puzos a cietok, plnu,
 - hranica územných pozemkov
 - linka vč. ZSR ravnica priechodu
 - územie spravované na zmenu ÚPH
 - F 201 - občianska vybavenosť
 - roľníka G 101 - CihyVA ústria
 - 1500joví
 - zmlaná iljdnie
 - rozvoiovil



Pohanky - Harmincova - Pri Suchej Vydrici

URBANISTICKÁ STUDIA ZONY

05 NÁVRH NA ZMENU ÚZEMNEHO PUNÚ

ČSTOPI
S

ceTkovca,
PetrFrati Sla'-ra&lia
12, B5103, Brailava
* zastupenIJEKs.
Ovorálovo nabrezie 10. 811 02
Bretslv

OPRACOVATEL
GFI, s.r.o.

VYPRACOVANÉ
Ing. arch. Radoslav Grolmal
Ing. arch. Katarina Jilgova
Ing. Peter Kaplan
Ing. arch. Peter Opatkai
BSc Miroslav Murdok

TEL: 02122411801 WWW.GFI.SK GFI@GFI.SK

Isä I

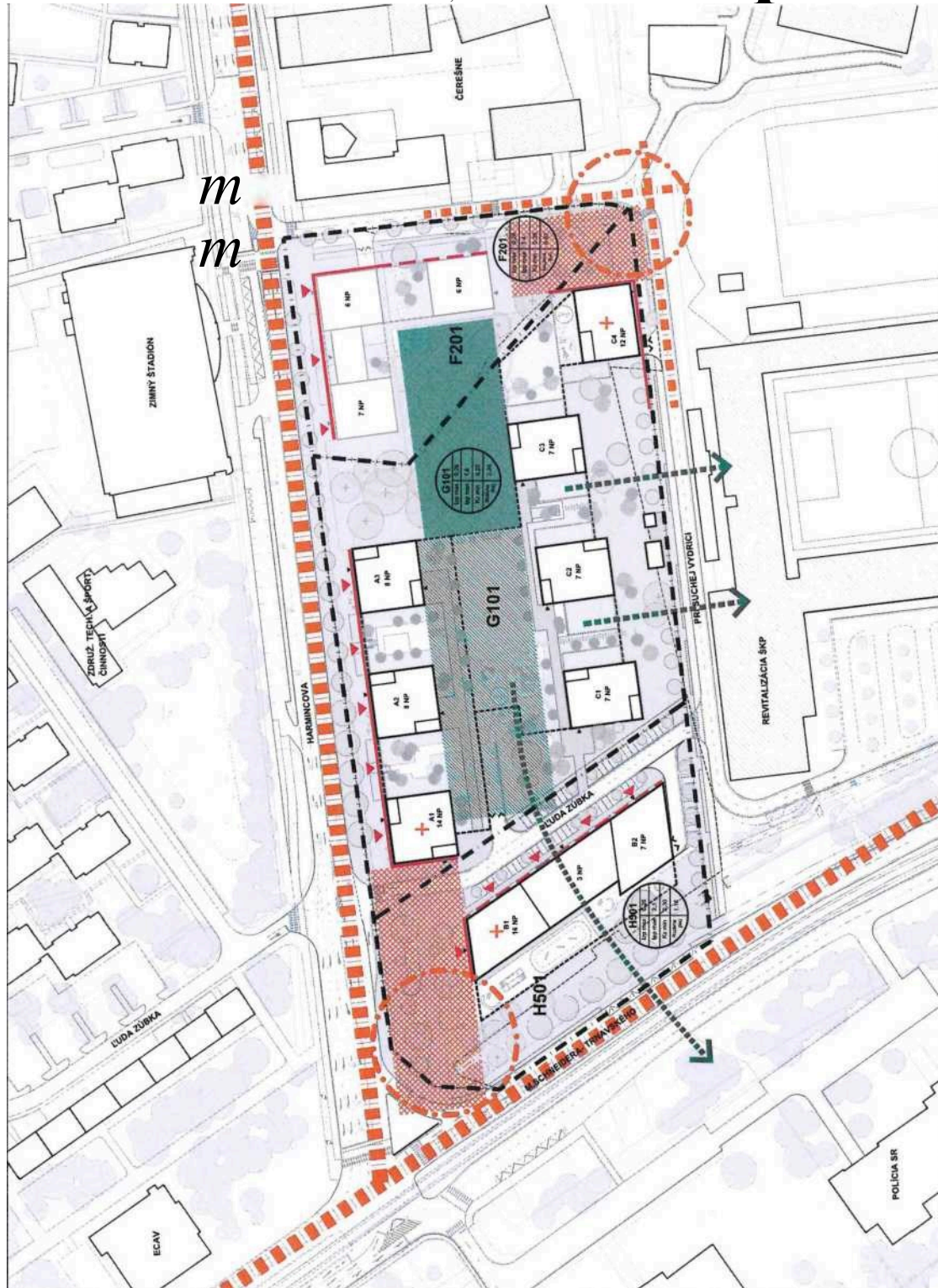
!I

II
i k f l

li|il If i I
 l|iiii ,s|i i j I s it
 l|tiii I i ll I h|j
 "j|lll ?|*S I = 1
 llhll l|il I lil I III f fi 'I
 iiD SnD II D ® il 5 <04,

i

iii i i i i i



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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Nadobúdateľ;

Hlavné mesto Slovenskej

republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 00 603

IČO: 481

zastúpenie: bankové XXX

spojenie: číslo účtu (IBAN): variabilný symbol:

XXX

SKxx XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXX

XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Nadobúdateľ**“) kontaktná osoba:

a

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo:

IČO: XXX

štatutárny orgán: zápis: XXX

bankové spojenie: XXX

číslo účtu (IBAN): Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx

variabilný symbol: XXX

kontaktná osoba: SKxx XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXX

XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Prevodca**“)

{Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná strana“}

Preambula

Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[•] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Nadobúdateľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Prevodca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Nadobúdateľa určité byty a nebytové priestory, výsledkom čoho je uzavretie tejto Zmluvy.

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

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

Článok i Opis nehnuteľností

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

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, 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 príľahlým 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 „príľahlé pozemky“)(ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch“);
 - e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „Garáže č. xxx“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúceho sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státia č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx“);
 - f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu“);
 - g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku“);
 - h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom“);

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

Článok II Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehnuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s ním spojenými do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

Utechnická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 3.1. [Prevádzaný Byt sa nachádza na xxx p. Bytového domu, Predmetný Byt pozostáva z xxx obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie chodba, kuchynský kút, WC, kúpeľňa + WC, šatník, balkón s výmerou xxx m², terasa s výmerou xxx m².
- 3.2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez plochy balkónov a terasy) predstavuje xxx m².
- 3.3. Nebytový priestor - Garáže č. xxx je samostatný nebytový priestor v Bytovom dome určený na parkovanie osobných motorových vozidiel. Nachádza sa na xxx. p. Bytového domu a tvorí ho spoločná vnútorná komunikácia a spolu xxx parkovacích státí.
- 3.4. Celková podlahová plocha Garáží č. xxx je xxx m².
- 3.5. Spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx je daný veľkosťou najmenej xxx, ktorý zodpovedá xxx parkovacím státiam, príslušnému podielu na spoločnej vnútornej komunikácii Garáží č. xxx, podielu najmenej vo výške xxx z celkového podielu Garáží č. xxx na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k príslušným pozemkom, čo predstavuje spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.]

Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

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

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

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, tepionosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka
- 4.4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu predstavuje xxx a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.]

Článok V Úprava práv k pozemku

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

- 5.1. [Prevodca spolu s Bytom prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1.
- 5.2. Prevodca spolu so spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnuteľností

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

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

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnuteľností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodli na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam [•] *[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]* špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy. Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o spolupráci, ktorá bola uzatvorená v rámci osobitnej spolupráce Zmluvných strán pri realizácii a politiky nájomného bývania v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.
- 7.2 Hodnota Nehnuteľností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:
- [Doplňte Nehnuteľnosti podľa Článku 1 bod 1.1 tejto Zmluvy, pri ktorých je potrebné uviesť hodnotu (byt, garáž, parkovacie státie, pivnica...)]

Článok VIII Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s nim uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnuteľnosti bude podieľať na správe bytového domu a v zodpovedajúcom rozsahu pristupuje k existujúcej zmluve o výkone správy bytov a nebytových priestorov v tomto Bytovom dome v súlade s požiadavkami § 5 zákona o vlastníctve bytov.
- 8.3 Prevodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľnosti má zaplatené. Potvrdenie - vyhlásenie, že vlastník Nehnuteľnosti nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnuteľnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam. Uvedené platiť iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

Článok IX Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnuteľnosti:
- a) nie sú predmetom úradne registrovaných alebo iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);
 - b) nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - c) v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;
 - d) nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - e) nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych, správnych, rozhodcovských, vykonávacích alebo iných konaní, ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.
- 9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nesplnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnuteľností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešiel prevodom vlastníctva k Nehnuteľnostiam na Nadobúdateľa.
- 9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnuteľnostiach je zriadená ťarcha:
- [Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o spolupráci.]*
- 9.4. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu

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

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnuteľnosti nepreviedol, nezaťažil žiadnym vecným bremenom (s výnimkou vecných bremien podľa bodu 9.3 tohto článku), Iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o spolupráci). Prevodca taktiež prehlasuje, že s Inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnuteľnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len „**Zmluva o spoločnom užívaní niektorých objektov**“), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy Inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám:[Bude doplnená Identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, 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 s a/alebo vzťahujúcich sa na Nehnuteľnosti. Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastník Nehnuteľnosti. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatíu záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu Iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

Článok X

Odovzdanie Nehnuteľností a nadobudnutie vlastníctva k nim

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

Článok XI Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami OZ, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 11.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať.
- 11.4. Ak sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť iných ustanovení Zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné a účinné. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy ustanovením platným a účinným, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do tohto času piati 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 ZÁJME 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 koncepcných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1. "Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom" definovaný konkrétny cieľ: **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, podľa ktorej bude postupovať magistrát pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Východiská metodiky

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

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

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

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

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.[^] 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.biob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>.

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

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

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

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

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

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

Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí. Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu; Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite; Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania; Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi; Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženiu na schválenie mestskému zastupiteľstvu; Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta.

Táto metodika obsahuje:

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

[^]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 KRITÉRIA

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/**

A. 2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

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

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnafu, ČOV);
- c) podľa platného IJPN 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 čiastočne) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu; v prípade, že mestské zastupiteľstvo návrh zmien a doplnkov neschválí, bude nadhodnota v plnom rozsahu uvoľnená; a vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

Spôsob poskytnutia zabezpečenia je daný na 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 inštitútov verejných súťaží a participácie; Udržiateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;

Sociálnu udržiateľnosť 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 centrálnе eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spolupráce so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti 8.2 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 nožnej zmeny IJPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará **urbanistickú štúdiu (UŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,⁹
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ)** výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v **MUŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MUŠ zároveň žiadateľa požiadaajú, 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 IJPN 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

⁹ Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

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

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

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

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

1. Návrh zadania UŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania UŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadáním UŠ. ^
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadáním 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 spĺnenie 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 zoberal 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 zadáním, vyzve žiadateľa o prepracovanie zadania, prípadne sa žiadateľ môže rozhodnúť nepokračovať v procese.

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

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

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

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

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

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

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

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

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

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

Príloha č. 1 METODIKY:

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

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

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

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

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Štruktúra vzorca

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

” V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie 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 developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
 - ii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
 - iii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
 - iv. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.
 - b) Záväzky developera:
 - i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;
 - ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 IVIetodik;
 - 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 obytnou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami);
 - c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;
 - d) parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet bytov;
 - e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
 - f) a pod.
3. Výška zmluvnej pokuty
 - a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;
 - b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m² podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m² podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;
 - c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).
4. Zabezpečenie záväzkov developera
 - a) banková záruka alebo iné adekvátne zabezpečenie v primeranom pomere k zmluvnej pokute;
 - b) hlavné mesto môže požiadať developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.
5. Možnosť výmeny bytov, podmienky

Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developerov (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny 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 IJP príde k zásadnej zmene územného plánu hlavného mesta s dopadom na projekt developera.

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

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

Umiestnenie bytov:

Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí. Za širšie centrum považujeme BA II, BA III s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min. Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť.

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

Veľkosť bytov:

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

Na druhom mieste sú to 1- izbové byty 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 izbovitosti: o 30%

1 izbové bvtv.:

o 45% 2 izbové bvtv.:

o 20% 3 izbové bvtv.:

o 5% 4 izbové bvtv.

Štandard bytov:

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

Osadené interiérové dvere.

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

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

Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.

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

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

Príloha č. 4 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA MESTSKEJ URBANISTICKEJ
ŠTÚDIE

podľa § 4 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

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

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 5 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN
A DOPLNKOV ÚPN BA
 podľa § 22 stavebného zákona a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

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

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 6 METODIKY: Žiadosť na zmenu

územného plánu
Údaje žiadateľa

obchodné meno / meno a priezvisko: so

sídlom / trvalé bydlisko: zastúpený:

IČO / dátum narodenia:

DIČ:

IČ DPH:

zapísaný:

kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:

Mestská časť:

Katastrálne územie:

Urbanistický obvod:

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

Parcelné číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN;

Kód funkcie:

Regulačný kód:

Podiel využitia lokality na bývanie v %:

IPP:

IZP:

KZ:

Podlažné plochy:

Zastavané plochy:

Plochy zelene:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:

Regulačný kód:

Podiel využitia lokality na bývanie v %:

IPP:

IZP:

KZ:

Podlažné plochy:

Zastavané plochy:

Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:

Počet parkovacích miest:

Počet obyvateľov:

Počet zamestnancov:

Počet bytov:

Počet parkovacích miest: Počet

obyvateľov:

Počet zamestnancov:

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

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

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, ICO;
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, nepodmienené a bezodkladne namiesto Developera.
- 1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

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

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

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

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

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

Všetky spoiy, 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 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: XXX

IČO: XXX

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

Nakoľko:

- (A) Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „**Budúca pohľadávka**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

- 1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [•], obec: [•], katastrálne územie: [•], zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu [•], katastrálny odbor, na LV č. [•], ako:
- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•];
 - (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•];
 - (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•];
 - (d) [...]
- (ďalej spolu len „**Nehuteľnosti**“).
- 1.2 Záložca dáva do zálohu Nehuteľnosti na zabezpečenie Budúcej pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „**Zabezpečovaná pohľadávka**“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky *[bude doplnená suma neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení]* EUR.
- 1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehuteľností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).
- 1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [•].

2. Povinnosti Záložcu

- 2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:
- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmluvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmluvou,
 - (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehuteľností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
 - (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehuteľnostiam,

- (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnuteľnostiam, alebo
- (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnuteľností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnuteľnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o spolupráci alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnuteľností, ich existenciu alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnuteľnostiam alebo akejkolvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnuteľností alebo akejkolvek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam a svoje právo nakladať s Nehnuteľnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnuteľnostiam alebo akejkolvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnuteľností (alebo ich akejkolvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnuteľností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnuteľnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnuteľnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnuteľností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnuteľností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa nechá vyhotoviť alebo zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnuteľnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.

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 Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca.

4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas. Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľností. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 4.3 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
 - (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
 - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 4.3(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 4.4 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 4.3(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
 - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
 - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; a
 - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy nebude úspešný. Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
 - (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
 - (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
 - (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.
- 4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.
- 4.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľností. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

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

5, Zánik Záložného práva

- 5.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o spolupráci, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.
- 5.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.

6. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 6.2 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po jednom si po jej uzavretí ponechá Záložný veriteľ a Záložca a 2 rovnopisy budú použité pre účely katastrálneho konania.
- 6.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá dobrovoľne, slobodne, vážne a bez obmedzenia ich zmluvnej voľnosti a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V [•] dňa [•]

V [•] dňa [•]

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

[obchodné meno Záložcu]

[•] [•]

stav aktuálny k: **24.10.2024**

Číslo vložky: **45646**

I. Partner verejného sektora

Obchodné meno : Wayden, s.r.o.

Sídlo :

- a) **Názov ulice/verejného priestranstva:** Dvořákovo nábrežie
- b) **Súpisné/Orientačné číslo:** 10
- c) **Názov obce:** Bratislava - mestská časť Staré Mesto
- d) **Psč:**81102
- e) **Štát:** Slovenská

republika IČO: 46075453

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Platnosť : od: 24.10.2024

II. Oprávnená osoba

Obchodné meno : Advokátska kancelária RELEVANS s. r. o.

Sídlo :

- a) **Názov ulice/verejného priestranstva:** Dvořákovo nábrežie
- b) **Súpisné/Orientačné číslo:** BA
- c) **Názov obce:** Bratislava - mestská časť Staré Mesto
- d) **Psč:**81102
- e) **Štát:** Slovenská

republika IČO : 47232471

Platnosť : od: **24.10.2024**

I. Koneční užívatelia výhod

Meno : Mgr. Soňa Othmanová

Sídlo :

- a) **Názov ulice/verejného priestranstva:** Opavská
- b) **Súpisné/Orientačné číslo:** 2601/2
- c) **Názov obce:** Bratislava - mestská časť Nové Mesto
- d) **Psč:** 83101
- e) **Štát:** Slovenská republika

Dátum
narodenia : **25.09.1986** Štátna

príslušnosť : Slovenská republika Verejný

funkcionár: Nie

Platnosť : od: **24.10.2024**

IV. Verejní funkcionáři

Bez záznamov.

V. Oznámenie o overení konečných užívateľov výhod

Bez záznamov.

VI. Udelené pokuty

Bez záznamov.

VII. Kvalifikovaný podnet

Bez záznamov.