

Dátum 21/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 560108/2024

vo vzťahu k projektu,, Závodná 78 “ medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

DEVELIS PSI s. r. o.

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

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

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

IČ DPH: SK2020372596

IBAN: [REDACTED]

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

(ďalej len „Mesto“)

(2) **DEVELIS PSI s. r. o.**

Sídlo: Závodná 78B, Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice 821

Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 16029/B

IČO: 54 538 351

DIČ: 2121831503

IČDPH: SK2121831503

IBAN: [REDACTED]

ZápisvRPVS: 45519

V zastúpení: JUDr. Ľuboš

Teleky, konateľ (ďalej len „Developer“)

na základe Zmluvy o postúpení práv a povinností uzatvorenej dňa 09.10.2024 medzi spoločnosťou ZÁVODNÁ 78, spol. s r. o. (ako „Postupujúci“) a Developerom (ako „Nadobúdateľ práv a povinností“) postúpila spoločnosť ZÁVODNÁ 78, spol. s r. o. všetky svoje práva a povinnosti súvisiace s konaním vo veci žiadosti spoločnosti ZÁVODNÁ 78, spol. s r. o. o zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave v lokalite Závodná 78 na Developera.

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

Vzhľadom na to, že:

- (A) V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení za účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri naplňaní týchto cieľov budú mať nepochybne aj samosprávy, a to napríklad aj v rámci vytvárania spolupráce na báze partnerstiev súkromného a verejného sektora pri zabezpečovaní dostupnosti bývania.
- (B) Z dokumentu „*Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030*“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 (ďalej len „**Koncepcia mestského rozvoja**“) vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektora obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj „*^abezpečovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania.*“

- (C) Dňa **18.02.2021** Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“) schválilo Konceptiu 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 ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA“*, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia 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 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 b5úy bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Štandard bytov“ uvedený v prílohe č. 3 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
- (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktôich 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 **1.295.782,51,- EUR** (slovom: jeden milión

dvestodeväťdesiatpäťtisíc sedemstoosemdesiatdva eur 51 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvýkrát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa 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 11 {Zabezpečenie}, a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Mesta k Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia do katastra nehnuteľností.

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

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

„Odkladacie podmienky“ majú význam uvedený v odseku 4.1.

„Parkovacie státi“ znamenajú (i) garážové státi prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.

„Pivničné kobky“ znamenajú nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch alebo časti Spoločných zariadení prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu.

„Príslušné predpisy“ znamenajú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a Európskej únie, príslušné štandardy kvality, technické normy ak sú všeobecne právne záväzné, bezpečnostné normy a iné normy (napr. architektonického alebo statického charakteru) vzťahujúce sa na realizáciu Projektu ak sú všeobecne právne záväzné.

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

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

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

„Pracovnoprávne predpisy“ majú význam uvedený v odseku 9.4.

„Predmet budúceho prevodu“ znamená

- (a) Bytové jednotky;
- (b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach, Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
- (c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;

- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím 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 prilahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (g) ak je to relevantné:
 - (i) Pivničné kobky;
 - (ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - (iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch prilahlých 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 **„Závodná 78“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*-, toto vymedzenie je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

„Projektová dokumentácia“ znamená projektovú dokumentáciu Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu (v jeho podobe v čase uzavretia tejto Zmluvy) a umiestňovaniu, povoľovaní, realizácii, kolaudácii a 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, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka

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

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

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

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

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

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

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

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definičné znaky):

vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, 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 (F); (ii) nový maximálny index podlažných plôch (1,4); (iii) nové číslo územnej funkcie (101); a (iv) nový názov územnej funkcie (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 určitelným spôsobom, a to na úroveň jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), a (ak je to relevantné aj na úroveň Pivničných kobiek a Parkovacích státí) pre účely tejto Zmluvy, s tým, že:
 - (i) najneskôr do vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Bytovému domu je Developer povinný predložiť Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto špecifikovaný Predmet budúceho prevodu a Mesto sa zaväzuje (a) potvrdiť špecifikáciu

Predmetu budúceho prevodu určenú Developerom najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie dodatku; a (b) takýto dodatok, uzavrieť najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa jeho doručenia Mestu Developerom;

- (ii) v prípade porušenia povinnosti Developera podľa predchádzajúceho bodu (i) je Mesto oprávnené vyzvať Developera na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto bližšie špecifikovaný Predmet budúceho prevodu, a Developer je povinný takýto dodatok uzatvoriť najneskôr do jedného (1) mesiaca od jeho doručenia;
 - (b) zabezpečiť, že v prípade, ak príde k zmenám v Predmete budúceho prevodu špecifikovaného podľa článku 2.3(a) z dôvodu zmeny dokumentácie Developera pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie, predloží najneskôr do vydania stavebného povolenia vo vzťahu k Bytovému domu Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude upresnený Predmet budúceho prevodu pri rešpektovaní podmienok tejto Zmluvy, vrátane celkovej podlahovej plochy predmetných Bytových jednotiek minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu CPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike). Pri nesplnení tejto povinnosti má Mesto možnosť postupovať podľa odseku 2.3(a)(ii);
 - (c) zabezpečiť, že najneskôr do 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 (zisťovanie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povolovacích 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 m², a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladenie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).
- 2.8 Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(i), Developer je oprávnený túto Zmluvu ukončiť, a to zaplatením peňažnej sumy zodpovedajúcej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu. V takom prípade Zmluva automaticky zaniká dňom úhrady Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu.

3. Územná štúdia - posúdenie Projektu

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

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností;
- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastník Predmetu budúceho prevodu zapísaný Developer (pre vylúčenie pochybností platí, že vlastníkom ostatných častí Bytového domu nemusí byť Developer);
 - (b) Predmet budúceho prevodu bude spôsobilý na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu; a
 - (c) na Predmete budúceho prevodu nebudú 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) riadke (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu v dvoch (2) riadke (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 zaslať Developer v súlade s touto Zmluvou). Pre vylúčenie pochybností, záväzok Mesta podľa odseku 5.6 sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí Budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 5.7 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzvalo Mesto Developera v súlade s odsekom 5.4, Developer je povinný (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravilo a zaslať Mesto v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Budúcu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení výzvy podľa odseku 5.4.
- 5.8 Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu a túto skutočnosť preukázať Mestu do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia troch (3) rovnopisov Budúcej zmluvy a jedného (1) rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- 5.9 Poplatok za vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Budúcej zmluvy (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.

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

6. Výstavba Bytového domu

- 6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov ÚP zahrňujúcich aj Projekt Developera nastanú skutočnosti, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť. Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer požiada o možnosť nahradenia Predmetu budúceho prevodu. Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Predmetu budúceho prevodu náhradným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k bytom a nebytovým priestorom, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky, ak nie je nižšie uvedené inak:

- (a) sú z hľadiska ich využitia porovnateľné s Predmetom budúceho prevodu;
- (b) (v časti bytových jednotiek) spĺňajú podmienky uvedené v definícii „Bytové jednotky“ uvedenej v odseku 1.1;
- (c) ich celková výmera (v časti bytových jednotiek) je minimálne v rozsahu 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 vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Bytových jednotiek pristúpi podľa Budúcej zmluvy k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.
- 6.3 Mesto je povinné poskytovať Developerovi pri výstavbe Bytového domu objektívne nevyhnutnú súčinnosť, a to v rozsahu rozumných požiadaviek Developera, ktoré nie sú v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.4 V prípade, že výstavba Projektu (Bytových jednotiek) prebehne v etapách, Developer má povinnosť odovzdať Mestu 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 vyrozumieť Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.
- 7.5 V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 7.4 alebo (ii) neprevezme Predmet budúceho prevodu napriek tomu, že Predmet budúceho prevodu nebude mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by bol v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilý na užívanie, a jeho užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 7.4.

8. Záruka

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

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

9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

- (a) ku dňu podpisu Zmluvy nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) Developer alebo spoločnosti v jeho skupine podnikajú v oblasti výstavby rezidenčných developerských projektov a je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na plnenie tejto Zmluvy, vrátane vysporiadaných autorských práv s autormi diela „Územná štúdia“ ;
- (c) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (d) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;
- (e) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti (ktoré by mohli ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy), nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;
- (f) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (g) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správными 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 Tarchy,

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

9.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také

skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.

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

10. Odškodnenie a sankcie

- 10.1 Developer ubezpečuje Mesto, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú. Tým nie je dotknutý odsek 10.5.
- 10.2 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek zo svojich povinností ustanovených v odseku 2.3 a príslušnú povinnosť nesplní ani do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zároveň platí:
- (a) Zmluvná pokuta podľa tohto odseku 10.2 je splatná iba raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
 - (b) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje iba za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto. Ak by po vzniku nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 automaticky zaniká.
 - (c) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 10.2 a Developer zmluvnú pokutu Mestu zaplatí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká (vrátane povinnosti Developera previesť Predmet budúceho prevodu).
- 10.3 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ktorej porušenie nie je sankcionované zmluvnou pokutou podľa odseku 10.2, a príslušnú povinnosť nesplní ani do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie, Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:
- (a) 150 EUR (slovom: stopäťdesiat euro) za každé takéto porušenie, ak ide o porušenie povinnosti odstrániť vady podľa článku 8 {Záruka}-, a
 - (b) 0,05% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, ak ide o porušenie akejkoľvek inej povinnosti Developera vyplývajúcej z ustanovení odsekov 4.2, 6.2, alebo podľa odseku 9.1, 9.2, 9.3 tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k vyhláseniu podľa odseku 9.1(i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).
- 10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.
- 10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.
- 10.6 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov

v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.

- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinností Mesta ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 10.7 vyplýva z nasledovných skutočností:

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

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

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

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

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

11. Zabezpečenie

- 11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov. Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer:
- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo
 - (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstúpuje.
- 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 ťakom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch Projektu.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.

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

12. Vyššia moc

- 12.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku 2.3. Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.5(a) nie je predchádzajúcou vetou dotknuté.
- 12.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.
- 12.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

13. Zmena právnych predpisov

- 13.1 Najmä s ohľadom na dlhodobý charakter záväzkov založených touto Zmluvou, sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ počas plnenia tejto Zmluvy dôjde k takej zmene právnych predpisov, ktorá
- (a) nebola a ani nemohla byť predvídateľná už v čase uzatvorenia tejto Zmluvy;
 - (b) nie je zmenou právnych predpisov všeobecného charakteru, t.j. nevzťahuje sa komplexne na celé podnikateľské prostredie (ako napríklad zmeny daňových sadzieb a pod.), a
 - (c) bude vylučovať plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu, alebo na základe ktorej by plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu odporovalo takýmto novým právnym predpisom;
- má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností. Zmluvné strany sa dohodli, že prijatie prípadného nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku (vrátane vykonávacích predpisov k takémuto zákonu) a zákonov a podzákonných predpisov, ktorými sa budú meniť a dopĺňať zákony a podzákonné predpisy v priamej súvislosti s prijatím nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku, spĺňa podmienky podľa odsekov 13.1(a) a 13.1(b).

14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

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

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

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

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

- 14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
- (a) ak ÚVO v akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, však v prípade takéhoto rozhodnutia, stanoviska alebo vyjadrenia ÚVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;
 - (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
 - (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);
 - (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmaní úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia) pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

15. Ochrana informácií

- 15.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:
- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
 - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
 - (e) 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: JUDr. Ľuboš Teleky

Email: [REDACTED]

Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: JUDr. Ľuboš Teleky

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 doručení, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

17. Záverečné ustanovenia

17.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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

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

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

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

17.4 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.

17.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto

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

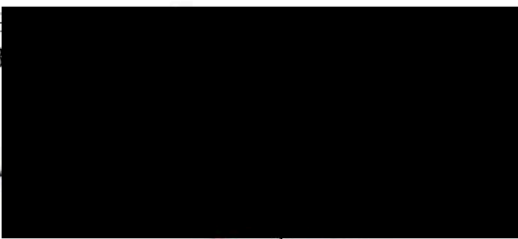
- 17.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje v odseku 2.7 inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým upravia vzájomné práva a povinnosti.
- 17.7 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 17.8 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.
- 17.9 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|--------------|--|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Bytového domu |
| Príloha č. 2 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 3 | Územná štúdia |
| Príloha č. 4 | Vzor Budúcej zmluvy |
| Príloha č. 5 | Metodika |
| Príloha č. 6 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 7 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
- 17.10 Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho jeden (1) rovnopis pre potreby Developera a dva (2) rovnopisy pre potreby Mesta.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej zneniu porozumeli, že znenie Zmluvy je určité a zrozumiteľné, že obsah Zmluvy je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

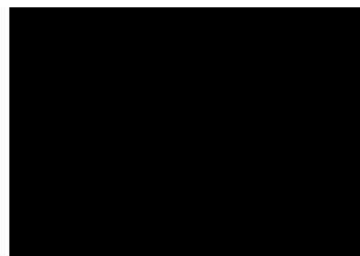
V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa 2-2, . Aťž- 'ÚO'2, ^'

H
B



DEVELIS PSI s. r. o



PRÍLOHA Č. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

PRÍLOHA C. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Špecifikácia objektov riešených v čístopise Urbanistickej štúdie zóny - Závodná 78, Bratislava - Podunajské Biskupice /2 bytové domy, kód 101 F. koeficient indexu podlažnej plochy 1.41 :

Plocha pozemku ;	4269, 4270/1, 4270/2, 4271, 4272, 4273, časť 4274/1, 4274/2, 4283/4,
Pozemky parcely CKN:	časť 4283/5, časť 4285/2, 4286, 4287/1, 4287/2, 4288, 4289, 4290/1, 4290/2, 4290/3, 4292/2, 4293/2, 4293/3 2 2 545,2 m"
	0,279 < 0,28 12 720,7 m"
Počet bytových domov :	1,398 < 1,4 0,302 > 0,30 163 7
Zastavaná plocha :	234
IZP:	
Podlažná plocha nadzemná;	
IPP :	
KZ :	
Počet bjdov :	
Max. počet podlaží:	
Počet parkovacích miest:	
9 097 m"	
č. 4239/1, 4239/2, 4240,	
4241, 4242, 4243/1, 4243/2,	
4265, 4266, 4267, 4268,	

PRÍLOHA C. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

PRÍLOHA C. 2 POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Kód funkcie:	101
Regulačný kód:	F
Podiel využitia lokality na bývanie do:	100%
IPP [max.index podlažných plôch]:	1,4
IZP [max.index zastavaných plôch] :	0,28
KZ [min.koeficient zelene]:	0,30
Názov urbanistickej funkcie :	Viacpodlažná zástavba obytného územia
Priestorové usporiadanie :	Bytové domy - viaceré formy zástavby

Špecifikácia objektov riešených v čistopise Urbanistickej štúdie zónv - Závodná 78, Bratislava - Podunajské Biskupice [2 bytové domy, kód 101 F, koeficient indexu podlažnej plochy 1.41] :

Plocha pozemku :	9 097 m ²
Pozemky parcely CKN:	č. 4239/1, 4239/2, 4240, 4241, 4242, 4243/1, 4243/2, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270/1, 4270/2, 4271, 4272, 4273, časť 4274/1, 4274/2, 4283/4, časť 4283/5, časť 4285/2, 4286, 4287/1, 4287/2, 4288, 4289, 4290/1, 4290/2, 4290/3, 4292/2, 4293/2, 4293/3 Počet bytových domov : 2
Zastavaná plocha :	2 545,2 m ²
IZP:	0,279 < 0,28
Podlažná plocha nadzemná:	12 720,7 m ²
IPP:	1,398 < 1,4
KZ:	0,302 > 0,30
Počet bytov :	163
Max.počet podlaží :	7
Počet parkovacích miest:	234

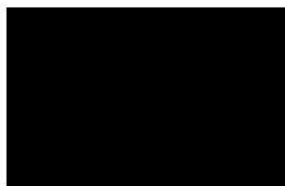
Priestorové umiestnenie objektov rešpektuje výškové, hmotové a tvarové riešenie okolia v rámci širších vzťahov, funkčné využitie ako aj odstupové vzdialenosti od okolitých parciel. Koncepcii areálu dominuje dôraz na vytváranie priehľadov do zelene, tvorbu zeleného vnútrobloku a od ruchu dopravných ciest izolovanej kludovej zóny zelene. Dopravné vjazdy a prístupové komunikácie k objektom zabezpečujú nielen vjazd a výjazd áut, ale aj zásobovanie priestorov občianskej vybavenosti malými dodávkami, odvoz domového odpadu a zásah požiarnej hasiacej techniky.

Objekty sú navrhnuté do 6 podlaží + 1 ustúpené, hlavným podmieňujúcim faktorom sú koeficienty zastavanosti, podlažnosti a svetlotechnika, ktoré je vyriešená tak, aby dostatočne presvetlila a preslnila byty a priestory v navrhovaných objektoch a zároveň neobmedzovala susedné príľahlé pozemky, umiestnené mimo predmetnej zóny. V suteréne objektov sú umiestnené parkoviská, na prízemí smerom k Závodnej ulici prenajímateľné priestory - občianska vybavenosť, v nadzemných podlažiach 1 .izbové až 4.izbové byty, strešná rovina bude tvorená terasami k bydom a zelenou vegetačnou strechou. Jednotlivé podlažia objektu budú sprístupnené komunikačnými jadrami s výťahmi. Na tieto jadrá sú naviazané chodby k bytovým jednotkám. V nadzemných podlažiach sa jedná o konštrukčný aj dispozičný trojtrakt. Rozloženia, orientácia a veľkosti bytov rešpektujú požiadavky investora na variabilitu a skladbu bytov, ako aj svetlotechnické požiadavky. Komunikačné jadrá sú na úrovni terénu pričlenené k vstupným halám, zároveň sprístupňujú suterénne priestory objektu, ktoré sú využívané na účely parkovania, skladov ku garážovým miestam, technickej a domovej vybavenosti objektu.

PRÍLOHA C. 3
ÚZEMNÁ ŠTÚDIA

I Z O Z N A M D O K U M E N T A C I E I

A.	TEXTOVÁ ČASŤ A TABUĽKOVÁ ČASŤ	
B.	ČASŤ	GRAFICKÁ MIERKA
1.	ŠIRŠÍCH ÚZEMNÝCH VZŤAHOV	NÁVRH M 1:5000
2.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH	M 1:1000
3.	DOPRAVY	NÁVRH M 1:1000
4 A	NÁVRH TECH.INFRASTR.- ŠIRŠIE VZŤAHY	M 1:5000
4.	TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY	B NÁVRH M 1:1000
5.	REGULAČNÝ VÝKRES	M 1:500
6.	MAJBKOPRÁVNÝCH VZŤAHOV	VÝKRES M 1:1000
7.	ZMIEN A DOPLNKOV	NÁVRH M 1:10 000
8.	PRIESTOROVÉ POHĽADY	



Č I S T O P I S URByVNISTICKEJ ŠTÚDIE ZÓNY Z A V O D N Á 7 8 BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

OBSTARAVATEL DEVELIS, s.r.o.
OSOBA ODBORNE SPÓSIBILÁ PRE OBSTARAVANIE ÚPN a

ÚPD
PIRŠELOVÁ
SPRACOVATEL
DÁTUM

Bc. BIBIÁNA
RUSNÁK ARCHITECTS S.R.O.
03.2024

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČASŤ

ČISTOPIS URBANISTICKEJ ŠTÚDIE ZÓNY - ZÁVODNÁ 78, BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Urbanistická štúdia zóny - Závodná 78, Bratislava - Podunajské Biskupice (ďalej len „UŠ“) je obstaraná a spracovaná podľa § 4 stavebného zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) ako územnoplánovací podklad v zmysle odsúhlaseného zadania orgánmi územného plánovania.

Urbanistická štúdia zóny - Závodná 78, Bratislava - Podunajské Biskupice DEVELIS, s.r.o.

Identifikačné údaje :	Závodná 78B, Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice 821 06
Názov štúdie :	Bc. Bibiána Pištelová, osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 239 (Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPN a ÚPD podľa §2a zákona č.50/1976 Zb. v platnom znení)
Obstarávateľ zadania a Urbanistickej štúdie :	Rusnák Architects s.r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra Ing. arch. Marian Rusnák & Ing. arch. Daniel Ružička
Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPN :	Autorizovaní architekti Slovenskej komory architektov 1449 AA & 2051 AA Hlavné mesto SR Bratislava Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice Okresný úrad v Bratislave, Odbor výstavby a bytovej politiky
Spracovateľ zadania a Urbanistickej štúdie :	Orgány štátnej správy Správcovia a vlastníci verejného dopravného vybavenia Správcovia a vlastníci verejného technického vybavenia Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté
Dotknuté orgány územného plánovania :	03.2024 Dátum spracovania :
Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním UŠ :	Obsah textovej časti :
1.	Uvod <ul style="list-style-type: none">1.1. Vymedzenie riešeného územia1.2. Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ
2.	Východiská riešenia <ul style="list-style-type: none">2.1. Širšie vzťahy2.2. Demografické východiská a bytový fond2.3. Občianska vybavenosť
3.	Návrh riešenia <ul style="list-style-type: none">3.1. Urbanistická koncepcia rozvoja zóny3.2. Verejné dopravné vybavenie<ul style="list-style-type: none">3.2.1. Cestná doprava3.2.2. Statická doprava3.2.3. Pešia doprava3.2.4. Cyklistická doprava3.2.5. MHD3.3. Verejné technické vybavenie<ul style="list-style-type: none">3.3.1. Vodné hospodárstvo (zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd)3.3.2. Energetika (zásobovanie elektrickou energiou, plynom a teplotou)3.3.3. Telekomunikácie3.4. Životné prostredie a ochrana zdravia<ul style="list-style-type: none">3.4.1. Zeleň a ochrana prírody3.4.2. Vody3.4.3. Odpady3.4.4. Hluk
4.	Návrh regulácie územia zóny

1. Uvod

1.1 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza približne v strede urbanizovanej zóny - 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných v Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice, v katastrálnom území Podunajské Biskupice, v dotyku so Závodnou ulicou.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne :

zo severu: Malý Dunaj
z východu : ulica Svornosti
2 juhu: Slovnafská ulica
zo západu : Závodná ulica

■ podľa parcelných čísiel (veľkosť územia cca 0.9 ha):

4239/1, 4239/2, 4240, 4241, 4242, 4243/1, 4243/2, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270/1, 4270/2, 4271, 4272, 4273, časť 4274/1, 4274/2, 4283/4, časť 4283/5, časť 4285, 4286, 4287/1, 4287/2, 4288, 4289, 4290/1, 4290/2, 4290/3, 4292/2, 4293/2, 4293/3

1.2. Ciele riešenia a implementácia zadania UŠ

Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ

- Na podklade analýzy riešeného územia overiť urbanistickú koncepciu vybranej lokality z hľadiska umiestňovania bývania, vyhodnotiť vhodnosť pre výstavbu bytov najmä vzhľadom na dostupnosť základnej a vyššej občianskej vybavenosti, dopravné pripojenie, dostupnosti verejnej osobnej dopravy, existenciu peších a cyklistických trás, verejného priestoru a technickej vybavenosti.
- Navrhnuť nové podmienky funkčného a priestorového usporiadania lokality, ktoré vyhovujú kritériám umiestňovania bývania vo viacpodlažnej bytovej zástavbe, overiť možnosti situovania novej funkcie : Viacpodlažná zástavba obytného územia (FIOI).

Vymedzenie riešeného územia ■

Vymedze



- špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území, s cieľom využitia ÚŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.
- Čistopis ÚŠ bude podkladom pre zmenu územného plánu mesta Bratislava.

Optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní tvchto zásad :

- Zhodnotiť potenciál územia, navrhnuť optimálnu mieru intenzity výstavby s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou funkciou
- Zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia a ochranu obyvateľov pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch
- Pri celkovej urbanistickej koncepcii vychádzať z analýzy súčasného stavu územia, z poznania existujúceho priestoru a jeho schopnosti postupnej transformácie dnes čiastočne nezastavaného územia na nové funkčné a priestorové využitie.
- Definovať funkčné, kompozičné a prevádzkové vzťahy navrhovaného riešenia k existujúcej zástavbe a okolitej krajine, navrhnuť komplexnú urbanistickú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- Preukázať dopravné väzby a napojenia, riešiť napojenie územia na dopravné vybavenie, navrhnuť dopravné vybavenie územia a pripojenie riešeného územia na jestvujúcu i navrhovanú sieť pozemných komunikácií
- Riešiť vedenia technickej infraštruktúry a napojenie územia na technickú infraštruktúru, navrhnuť technické vybavenie územia a pripojenie riešeného územia na jestvujúcu i navrhovanú sieť technického vybavenia (verejný vodovod, verejnú kanalizáciu splaškovú, odvádzanie dažďových vôd, elektrická sieť, plynovod, telekomunikácie, verejnú osvetlenie, a pod.)
- Navrhnuť riešenie zelene v území (zeleň verejných priestorov, zeleň neverejných priestorov)
- Stanoviť členenie územia z hľadiska užívania verejnosťou, vrátane regulatívov a limitov
- Definovať problémy a strety záujmov v riešenom území, zohľadniť limity územia, najmä ochranné pásma komunikačných koridorov a ostatných koridorov technickej infraštruktúry.

ÚŠ preverila možnosti umiestnenia bývania vo vybranej lokalite na pozemku súkromných investorov. Areál je v súčasnosti využívaný ako skladovo-prevádzkový priestor s otvorenými skladovacími plochami a budovami a záhradkárska oblasť.

ÚŠ sa zaoberala riešením územia čiastočne nevyužívaného a čiastočne využívaného areálu na Závodnej ulici a susediacich existujúcich záhrad - v súčasnosti určeného v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy na funkčné využitie 502 - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných a čiastočne aj na funkčné využitie 1130 - ostatná ochranná a izolačná zeleň a ich zmenou na funkčné využitie :

101 F - Viacpodlažná zástavba obytného územia [bytové domy - viaceré formy zástavby]

2. Východiská riešenia

2.1. Širšie vzťahy

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne : zo severu: Malý Dunaj z východu ; ulica Svornosti, z juhu : Slovnaftská ulica, zo západu : Závodná ulica.
Riešené územie sa nachádza približne v strede urbanizovanej zóny - 502 - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných v Podunajských Biskupiciach.
Územie je rovinaté, zastavané budovou a exteriérovými skladovacími plochami - areálom nevýrobných služieb - Závodná ulica a ďalej je tvorené pozemkami susediacich záhrad.
Existujúci areál je v súčasnosti dopravné napojený na verejnú prístupovú komunikáciu, existujúce budovy sú napojené na plynovod, vodovod, elektro a je odkanalizovaný do žúmp.
V bezprostrednom okolí areálu sa nachádzajú administratívne budovy, záhradkárske pozemky, rodinné domy a obchodno-skladovacie objekty.

2.2. Demografické východiská a bytový fond

Mestská časť Podunajské Biskupice je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II (spolu s mestskými časťami Ružinov a Vrakuňa). Nachádza sa vo východnej časti mesta, južne od mestských častí Vrakuňa a Ružinov a má rozlohu 42,5 km² (je najväčšou mestskou časťou Bratislavy).

Vybrané ukazovatele podľa okresov Bratislavského kraja k 31.12. 2021 : Okres Bratislava II mal k 31.12. 2021 počet obyvateľov 125 001 (1 352 obyvateľov / km²)

Počet obyvateľov v okresoch Bratislavského kraja - prognózy : r. 2025 - 123 218, r. 2030 - 126 444 r. 2035 - 128 686, r. 2040 - 130 215

Vzhľadom na nedostatok dostupného bývania na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bola prijatá Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030, ktorá vo verejnom záujme rozvíja politiku nadobúdania bytov viacerými spôsobmi,

Z demografického hľadiska je to v prvom rade celkový počet trvalo bývajúcich obyvateľov a obyvateľiek Bratislavy, ktorý sa v posledných dvoch dekádach vďaka prirodzenému prírastku a najmä silnej migrácii zo zvyšku Slovenska zvýšil o 15 %. Zmenšovanie veľkosti domácností je ďalším faktorom prispievajúcim k rastu dopytu po bývaní. Do budúcnosti sa dá očakávať pretrvávajúci rast počtu obyvateľov a obyvateľiek mesta, najmä z dôvodu migrácie z ostatných regiónov krajiny. Stredný variant prognózy predpovedá nárast obyvateľstva do roku 2050 o 8%. Očakávať sa dá aj ďalšie zmenšovanie domácností a s tým súvisiaci zvyšujúci sa celkový počet domácností. Oba uvedené faktory budú stimulovať ďalší dopyt po bytoch v meste.

V počte bytov na tisíc obyvateľov Bratislava výrazne zaostáva za priemerom EÚ a okolitými hlavnými mestami. Po zarataní obyvateľstva s obvyklým pobytom pripadá na tisíc ľudí v meste iba 385 bytov. Nezávisle od zdroja počtu obyvateľov sa Bratislava nachádza nad celoslovenským priemerom 360 bytov, avšak výrazne pod priemerom členských krajín EÚ. Ten bol na základe údajov z posledných sčítaní v roku 2011 na úrovni 487 bytov na tisíc obyvateľov. Bratislava zaostáva aj za európsky podpriemernou Prahou a

Varšavou so 463, respektíve 478 bytmi na tisíc obyvateľov. Budapešť a Viedeň evidujú dokonca až 524 a 574 bytových jednotiek na tisíc obyvateľov.

Súčasná miera prírastku nových bytov nie je dostačujúca na dosiahnutie európskeho štandardu v rozsahu bytového fondu Ak sa však pozrieme na vývoj prírastku nových bytov v pomere ku prírastku obyvateľstva Bratislavy, situácia sa v oblasti bytovej výstavby za posledných 15 rokov viditeľne zhoršila. Kým v rokoch 2005 - 2010 sa na jedného nového trvalo bývajúceho obyvateľa/obyvateľku Bratislavy postavili v priemere viac ako 4 byty, počas posledných 5 rokov to bolo už iba 0,7 bytu. V prípade, že by sa pomer prírastku nových bytov a obyvateľstva v budúcnosti nezmenil, dosiahla by Bratislava európsky priemer v ponuke bytov z roku 2011 až v roku 2045.

nárast počtu obyvateľov s odhadovanou vekovo-pohlavnou

2.3. Občianska vybavenosť

Nemocničná starostlivosť

Štruktúra a organizácia poskytovania zdravotnej starostlivosti v Bratislave má svoje výrazné špecifiká, ktoré sú dané štatútom Bratislavy ako hlavného mesta SR. Bratislava disponuje veľkým potenciálom vysoko špecializovaných zdravotníckych zariadení, lôžkových zariadení, vedecko-výskumných inštitúcií, pracovísk vykonávajúcich postgraduálne vzdelávanie zdravotníckych pracovníkov. Sieť lôžkových zariadení na území mesta tvoria najmä veľké areály ako je komplex zdravotníckych zariadení na Kramároch - DFNSP, FNSP akad. L. Déreza, vysoko špecializované odborné ústavy NOÚ, SÚSCCh a NÚTaRCH v Podunajských Biskupiciach, ďalej je to areál FN Mickiewlczova, areál FNSP Sv. Cyrila a Metoda v Petržalke a areál FNSP Ružinov. Vysokošpecializované odborné ústavy poskytujú zdravotnícku starostlivosť s celoslovenskou pôsobnosťou. V Bratislave sa sústreďili zdravotnícke zariadenia, ktoré majú nadregionálny význam a v prípade určitých zdravotníckych činností majú charakter národných centier.

Porovnanie platného ÚPN s návrhom štruktúr:

Mestská časť	Byty v návrhovom období		Potenciálny prírastok obyvateľov v návrhovom období spolu pri predpokladanej obľobnosti 2,5 ob./byt	
	Podľa ZaD 08	Podľa čistopisu	Podľa ZaD 08	Podľa čistopisu ÚS
Podunajské Biskupice	819	982	2 048	2 455
Mesto spolu	85 086	85 249	212 715	213 123

Štruktúra pohlaví: 53,2% ženy vs. 46,8% muži

Porovnanie platného ÚPN s návrhom - pokles počtu zamestnancov

Mestská časť	Prognóza pracovných príležitostí podľa MČ k r. 2030	
	Podľa ZaD 08	Podľa čistopisu ÚS
Podunajské Biskupice	8 000	7 940
Mesto spolu	486 100	486 040

Školstvo

Medzi zariadenia základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu patria vo funkčnom systéme školstva materské školy a základné školy.

Význam Bratislavy sa odráža v skladbe a v celkovom rozsahu areálových školských zariadení. Okrem základnej školskej vybavenosti a stredných škôl sa tu nachádza sieť vysokých škôl a škôl pre mládež vyžadujúcu osobitnú starostlivosť, často s celoslovenskou pôsobnosťou, ktoré majú svoje špecifické nároky a preto i špecifickú polohu v organizme mesta. Na území mesta sa nachádzajú základné a stredné školy pre rozvoj umeleckých schopností detí a mládeže, jazykové a manažérske školy, rekvalifikačné centrá a centrá pre prípravu podnikateľov. Súčasťou školských areálových zariadení sú zariadenia telovýchovy a športu.

Materské školy

Z analýzy súčasného stavu siete zariadení MŠ na území mesta a prognózy počtu obyvateľstva k cieľovému roku 2030 vyplýva, že na území mesta kapacita v existujúcich zariadeniach zostáva orientačne cca 11 150 miest v materských školách. V mestských častiach, kde zostávajú voľné kapacity v jestvujúcich zariadeniach (Podunajské Biskupice, Dúbravka) je potrebné saturovať nároky dotykových mestských častí.

Existujúce kapacity a prognóza : Podunajské Biskupice : 21 175 obyvateľov, Využitelná kapacita v existujúcich MŠ 757 (deficit +227 - Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 09)

Situácia na území Podunajských Biskupíc kapacitne stabilizovaná. V územnom generele školstva mesta Bratislava [2014], v návrhu lokalizácie MS, ZŠ, SŠ je navrhnutá v dostatočnej 400m vzdialenosti materská škola, v totožnej blízkosti je existujúca materská škola „Babyfun“.

V rámci riešenia tejto ÚŠ uvažujeme s realizáciou materskej školy umiestnenej v parteri jedného z bytových domov. Základné školy : Základné školy Celková teoretická potreba žiackych miest v základných školách k cieľovému roku 2030 bola stanovená na základe prognózy vývoja obyvateľstva a dlhodobého vývoja ukazovateľa potreby žiackych miest v ZŠ v Bratislave a to 95 žiackych miest/1000 obyvateľov, mimo MČ Staré Mesto, kde sa uvažuje s výhľadovým ukazovateľom potreby 80 žiackych miest/1000 obyvateľov vzhľadom na navrhovaný nárast bytov pre jednočlenné a dvojčlenné rodiny (apartmány, byty pre manažérov), ktoré tvoria značný podiel z celkového nárastu bytov. Z analýzy súčasného stavu siete zariadení ZŠ na území mesta a prognózy počtu obyvateľstva k roku 2030 vyplýva, že na území mesta je teoreticky potrebných celkom 51365 miest v základných školách, čo znamená nárast 13 715 nových miest pre saturáciu nárokov pre cieľové riešenie navrhovanej bytovej výstavby pri využití potenciálu kapacity jestvujúcich školských zariadení pri optimálnom počte žiakov/trieda - 25. Existujúce kapacity a prognóza : Podunajské Biskupice : 21 175 obyvateľov. Využitelná kapacita v existujúcich ZŠ - 1 650 (deficit 361, - Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 09)

Počet učební cca 1500 v zariadeniach základných škôl na území mesta je stabilizovaný. Generei školstva navrhuje pre okres Bratislava II návrh 875 nových žiackych miest: MČ Ružinov: v lokalite jestvujúceho areálu školstva severne od vstupného areálu do Slovnafu vybudovať a zriadiť 1 ZŠ s kapacitou 550 žiackych miest (UO 155), čím sa vykryjú nároky území v dotyku - Podunajské Biskupice.

Základná škola na Bieloruskej ulici je v pešej dostupnosti cca. 800-850m od riešeného územia ÚŠ.

Kultúra

Z hľadiska saturovania nárokov v účelových jednotkách niektoré kultúrne zariadenia - múzeá, galérie a divadelné scény činoherné vysoko prekračujú súčasné potreby trvalo bývajúceho obyvateľstva a denne prítomného obyvateľstva Bratislavy, v MČ Podunajské Biskupice: MÚ MČ v rámci pripravovanej budovy radnice uvažuje so spoločensko - kultúrnou časťou, ktorá by mala obsahovať veľkú sálu s kapacitou 200 miest a malú sálu s kapacitou 100 miest. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 09)

Cirkev

MČ Podunajské Biskupice - Vrakúňa potreba MČ: 1 330 miest, návrh v budúcom centre Podunajských Biskupíc v priestore ulíc Uzbecká a Vrakunská (Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - ZaD 09)

Maloobchod

MČ Vrakúňa a MČ Podunajské Biskupice - obe MČ tvoria spolu jeden Integrovaný celok a výraznejšie deficity v obchode dennej potreby v súčasnosti má len Vrakúňa, a to cca 1 000 m2 a výhľadovo potreba MČ bude cca 1 200 m2 predajnej plochy, územný potenciál pre tento typ vybavenosti tvoria ťažiskové polohy v rámci Novej Vrakune na ul. Hradská, Priehradná a Brezová. Územnú ponuku pre nároky vyššej obchodnej vybavenosti predstavuje priestor Obchodného centra Kaufland na Slovnafskej ulici, ktoré je v dostupnosti 500m od riešeného územia, ktoré je predmetom ÚŠ.

VeľVoochod

VeľVoochodná distribúcia sa v rokoch 1999-2001 začala koncentrovať, stala sa efektívnejšia. Realizujú sa priame dodávky od výrobcov, väčších širokosortimentných a špecializovaných veľkoobchodov alebo prostredníctvom vlastných alebo prenajatých distribučných centier na Slovensku (Metro, Coop) i v zahraničí (Ikea, Baumax).

Služby

Služby predstavujú typ komerčného zariadenia. Základné služby, t.j. služby dennej potreby zahŕňajú služby nevýrobné (kaderníctva, kopírovanie, čistiare, opravy tovaru pre domácnosť, videopožičovne) a služby výrobné (kraččerstva - opravy odevov, opravy obuvi). V základných službách pripadá na 1 obyvateľa mesta cca 0,06 m2 podlažnej plochy, čo je v rámci hodnoty štandardu podlažnej plochy na Slovensku (0,02 - 0,14 m2 /obyv.). Služby dennej potreby v súčasnosti predstavujú najväčšie deficity v MČ Ružinov, Vrakúňa, Podunajské Biskupice, Karlova Ves, Dúbravka a Petržalka.

V rámci návrhu bytových domov v parteri uvažujeme z vytvorením prenajímateľných priestorov pre služby dennej potreby.

Šport, telovýchova a voľnv čas

V rozvoji ľudskej spoločnosti stále významnejšiu úlohu zohráva telesný pohyb, ako činiteľ bezprostredne ovplyvňujúci fyzickú a psychickú sféru ľudského života, kompenzujúcu negatívny zdravotný dopad prevahy duševnej práce s malými nárokmi na telesný pohyb, pri stále sa zrýchľujúcom životnom tempe. Územia športu sú definované ako plochy prevažne areálového charakteru tvorené krytými športovými zariadeniami (haly, telocvične, plavecké bazény, štadióny), športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami telovýchovy všetkých druhov pre deti, mládež a dospelých, špecifickými zariadeniami jazdeckého, vodáckeho, leteckého a amatérskeho športu a prírodným prostredím.

V rámci návrhu ÚŠ uvažujeme z vytvorením detského ihriska.

3. Návrh riešenia

3.1. Urbanistická koncepcia rozvoja zóny

Širšie urbanistické vzťahy

Juhovýchodný regionálny rozvojový pól V smere mestská časť Podunajské Biskupice - Rovinka - Dunajská Lužná návrh ÚPN vytvára územné predpoklady pre lokalizáciu menšieho prímestského centra v juhozápadnej časti územia vo väzbe na jestvujúce zariadenia pri Ulici svornosti v MČ Podunajské Biskupice.

Priestorové usporiadanie územia MČ Podunajské Biskupice sa nachádza z juhovýchodnej časti mesta ako súčasť vonkajšieho mesta. Napája sa na vnútorné mesto - MČ Ružinov a svojou sídelnou štruktúrou sa na severe územia napája na MČ Vrakúňa, s ktorou navonok charakterom svojej štruktúry vystupuje ako jednotný celok.

Rozvoj mestskej časti je zo západnej strany limitovaný areálom a ochranným pásmom zariadenia petrochemického závodu Slovnafť, a.s., produktovodom vedúcim do Slovnafťu, z východnej strany je rozvoj limitovaný železničnou traťou v smere Štúrovo a jej OP. Rozvoj MČ je limitovaný ja PHO existujúceho poľnohospodárskeho družstva, OP vodného zdroja Podunajské Biskupice, trasou navrhovaného nultého dopravného okruhu (diaľnica D4) a hlukovým pásmom letiska.

Ťažiskové priestory rozvoja mestskej časti sú tvorené troma liniovými priestormi. Územie MČ ako územie juhovýchodného rozvojového smeru vytvára južnú vstupnú bránu do mesta južnou komunikačnou magistrálou, ul. Svornosti, ktorá je jediným prepojením mesta na južnú časť Slovenska a na obe v zázemí mesta Rovinka, Dunajská Lužná, ďalšie sídla vrátane na terčlárneho jadra Bratislavského regiónu Šamorín, ktoré sa stávajú novými rozvojovými plochami pre Individuálnu bytovú výstavbu a rekreačné zázemie regionálneho charakteru.

Samotná mestská časť sa rozvíja v dvoch osiach. Pozdĺž Kazanskej ulice sa rozvíja základňa aktivít mestskeho charakteru občianskej vybavenosti a polyfunkcie s viacpodlažnou bytovou zástavbou. Lokality východne od areálu Slovnafť a.s. pozdĺž Lieskovskej cesty a ulice Svornosti v rámci ochranného pásma areálu Slovnafť sú navrhované na transformáciu pre podnikateľské aktivity výrobných a nevýrobných služieb, distribúcie a skladových prevádzok.

Prírodný potenciál mestskej časti okrem Intenzívnej zelene záhrad v rámci stabilizovaných plôch IBV a blocentra v okolí bývalého vodného zdroja, je v lokalite pozdĺž toku Dunaja, kde je možnosť individuálnej rekreácie vo voľnej prírode lužných lesov.

základné body urbanistickej koncepcie rozvoja riešeného územiaNávrh urbanistickej koncepcie logicky a vhodne nadväzuje na územie bývalého areálu HYDROSTAV, ktorý sa nachádza na Závodnej ulici priamo oproti riešenému územiu UŠ, ktoré je v zmysle pripravovaných Zmien a doplnkov UPN 09 určené na zmenu z funkčného využitia 502 na 101 a 202.

Historicky dlhodobo poddevelopované územia nachádzajúce sa pozdĺž Závodnej ulice majú nesporne veľký potenciál z hľadiska ich budúcej urbanizácie, pričom zmena ich funkčného využitia je vhodná tak z dôvodu nadväznosti na existujúce plochy málopodlažnej bytovej zástavby (kód 102) pozdĺž Závodnej ulice, ako aj Ich nadväznosti na zámer urbanizácie areálu HYDROSTAVU v zmysle ZaD09. Potenciál územia rastie v neposlednom rade aj vzhľadom na budúci rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti okolitého územia v podobe vybudovania novej električkovej trate z centra hlavného mesta Bratislavy do MČ Podunajské Biskupie, pričom v mieste napojenia Závodnej ulice na Slovnaftskú ulicu sa v mieste existujúceho objektu OC Kaufand uvažuje s umiestnením novej električkovej zastávky. Dopravné napojenie do centra mesta z riešeného územia by sa stalo rýchlym a komfortným, čo ešte viac vytvára podmienky na urbanizáciu riešeného územia v prospech funkcie bývania (či už v podobe viacpodlažnej alebo málopodlažnej bytovej zástavby).

Územie UŠ tvoria pozemky o výmere cca. 0,9 ha, ktoré je možné v zmysle Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania (2021) považovať za majetkoprávne vysporiadané. Urbanistický návrh v podobe 2 bytových domov s poloverejnými priestormi nachádzajúcimi sa medzi týmito dvoma bytovými domami a verejnými priestormi (najmä plochami detských ihrísk) po obvode budúcej blokovej zástavby, vhodným spôsobom vytvára predpoklady pre bývanie mladých rodín s deťmi. Za benefit považujeme tak možnosť využitia predzáhradok pre byty nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží, ako aj vytvorenie priestorov pre jednotky občianskej vybavenosti v parteri bytového domu v dotyku so Závodnou ulicou. V návrhu sa počíta s umiestnením objektov spĺňajúcich kód IOIF (IPP=1,4 IZP:0,28 KZ:0,3).

3.2. Verejné dopravné vybavenie

3.2.1. Cestná doprava

Závodná ulica je miestnou cestou III. triedy, pričom pozícia navrhovaných budov predpokladá ďalšie dopravné napojenie výhradne na cestu II triedy - miestnu zbernú komunikáciu, Slovnaftskú ulicu. Uvažované navýšenie cestnej dopravy vzhľadom ku kapacitnej vytáčenosti Slovnaftskej ulice je z hľadiska návrhu dostačujúce, vrátane parametrov Závodnej ulice a je samostatne posúdené v dopravnno-kapacitnom posúdení, ktoré tvorí samostatný dokument v zmysle Metodiky dopravnno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014).

Dopravné napojenie celého navrhovaného areálu je na ulicu Závodná, miestnu cestu III. triedy. Komplex je riešený ako obytná zóna, so širokým chodníkovým prejazdom. Areálová komunikácia je navrhnutá so šírkou 6,0 m, chodníky š.2,0m. Velkosti státi na vonkajšom parkovisku sú navrhnuté pre osobné automobily, podskupiny 02 - veľVé osobné automobily. Parkovacie státi [nadzemné a podzemné] sú navrhnuté v zmysle STN, s kolmým radením o šírke 2,5 m a dĺžke 5,0 m. Šírka státi pre osoby s telesným postihnutím je 3,5 m, prejazdny priestor medzi parkoviskami je šírky 6,0 m.

Zadefinovanie navrhovane! cestnej siete v zmysle zákona č.135/1961 (cestný zákon) :

Bytové domy budú dopravne vzájomne prepojené jednou účelovou neverejnou obojsmernou cestou, ktorá bude pripojená stykovou križovatkou s kolmým napojením jazdných pásov na Závodnú ulicu + pokračuje na parcelu p.č. 4274/1, 4275, kde dopravne obsluží povolenú stavbu. Účelová neverejná cesta bude v súkromnom vlastníctve. Priebeh pre chodcov cez účelovú cestu je navrhnutý ako vyvýšený, križovanie chodníka a vjazdu a výjazdu z podzemnej garáže je stavebne riešené priebežným chodníkom.

Súbežne so Závodnou ulicou pred bytovým domom č.1 je navrhnuté vonkajšie parkovisko s kolmým státím ukončené obrátkom, s počtom 28 parkovacích miest. Z tohto počtu je 24 parkovacích miest určených pre návštevy [10% percent z celkového počtu navrhnutých parkovacích miest - 234 pm]. Návštevnícke parkovacie miesta budú verejne prístupné a budú slúžiť primárne ako krátkodobé parkovacie miesta pre návštevy. V grafickej časti UŠ sú farebne odlišené.

Súčasťou dopravného návrhu sú chodníky pre peších v úrovni účelovej neverejnej cesty, navrhnuté ako priebežné a chodníky v úrovni 1.np podlažia v pozícii medzi bytovými domami, prístupné schodiskami a rampami z úrovne cesty. Doplnenie chodníka za parkovacími miestami zo strany Závodnej ulice nebude možné z dôvodu dodržania ochranného pásma VTL plynovodu [4m]. Rovnako tak z dôvodu dodržania ochranného pásma VTL plynovodu [4m]. nie je možné uvažovať s umiestnením parkovacích miest v priradenom dopravnom priestore miestnej komunikácie Závodnej ulice. Potreby statickej dopravy sú vyriešené navrhnutými plochami statickej dopravy umiestnenými na vlastnom pozemku - nadzemnými parkoviskami prístupnými z areálových komunikácií a podzemnými parkoviskami umiestnenými v suteréne bytových domov - formou hromadných parkovacích garáží, prístupnými z nadzemných areálových komunikácií. V návrhovej časti presahujúcej minimálnu potrebu v zmysle výpočtov, pri súčiniteľoch : kmp - regulačný koeficient mestskej polohy - ostatné územie v meste = 1,0, kd - súčiniteľ vplyvu dĺžby dopravnej práce (IAD - ost. 40:60) = 1,0

Výpočet statickej dopravy podľa STN 73 6110/Z2 :

163
197
5
1,25
Oo = 197 pm (potreba pre byty) + 1,25 pm zam = 198,25 pm Po = 8 pm

Výpočet statickej dopravv ore BDI a BD2 :

N = 1,1 x Oo + 1,1 x Po x kmp x kd
N = 1,1 x 198,25 + 1,1 x 8 x 1 x 1
N = 218,08 + 8,8 pm
N = 226,88 pm = 227 pm

3.2.2. Statická dopravaKonštrukcia spevnených olôch - komunikácii a parkovísk :

- - betón B 150 mm
- štrkodrva ŠD 180 mm
- štrkopiesok ŠP 200 mm

Spolu 530 mm

Odvodenie spevnených plôch

Odvodenie dažďových vôd z povrchu spevnených plôch je riešené pomocou priečneho sklonu do odvodňovacích žľabov a následne cez vpusty do dažďovej kanalizácie, po prečistení a do vsakovacích zariadení dažďovej vody.

3.2.3. Pešia doprava

Pešia doprava je v rámci areálových plôch navrhnutá z chodníkov š.2m, ktoré budú priamo prepojené na existujúci chodník na Závodnej ulici s navrhnutými prechodmi pre chodcov.

Konštrukcia chodníkov :

- betón B
- štrkodrva ŠD
- štrkopiesok ŠP

400 mm

V rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie v územnom konaní bude do dokumentácie zapracované : Závodná ulica v severnej časti - slepá časť, ústi na ul. Svornosti cez ktorú v súčasnosti vedie svetelne riadený priebeh pre chodcov, priebeh začína na krajnici - do objektovej skladby zámeru bude zahrnutý chodník pre peších, ktorý prepoji vyúslenie priebehu pre chodcov so Závodnou ulicou, vzhľadom na to, že od navrhovaných domov chýba pešie prepojenie k zastávke MHD „Priekopnícka“. Tým bude bezpečne vyriešená organizácia pešej dopravy a jej prístup k najbližším zastávkam MHD trasovanej v dotyku s riešeným územím.

3.2.4. Cyklistická doprava

V predmetnej lokalite časti Podunajských Biskupíc, sa nachádzajú cykloradiály :

Radiála R27 - súbežne s Malým Dunajom, vzdialená cca 200m od predmetných objektov UŠ, prístupná od navrhovaných objektov po neoficiálnych cyklotrasách
Radiála R47 - súbežne so Slovnaftskou ulicou, vzdialená cca 550m od predmetných objektov UŠ, dnes prístupná od navrhovaných objektov po existujúcej komunikácii, cesty III. triedy - Závodnej ulice, ktoré potenciálne po doplnení cyklochodníka na Závodnej ulici by boli sprístupnené priamo.

Návrh UŠ prekladá úpravu časti Závodnej ulice po Slovnaftskú s vyčlenením jazdných pruhov pre cyklistov pozdĺž Závodnej ulice. Spolu s prevedením cyklistickej dopravy cez križovátku na budúcu cyklotrasu na Slovnaftskej ulici.

100 mm
150 mm
150 mm

Spolu

Návrh parkovania bicyklov

Pre parkovanie bicyklov je pri obratisku v severnej časti pozemku, v bezprostrednej blízkosti oboch bytových domov navrhnuté kryté státie pre návštevníkov a obyvateľov, s kapacitou navrhnutou v zmysle TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry. V spoločných priestoroch obytných budov na l.p budú vytvorené priestory pre dlhodobé bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov [rampami]. Budú to priestory s kapacitou navrhnutou v zmysle TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

3.2.5 MHD

MHD v Bratislave tvorí sieť autobusových, električkových a trolejbusových liniek. Nosným systémom je električková a trolejbusová doprava. Električková doprava obsluhuje stred mesta, severnú, východnú i západnú časť mesta. Trolejbusová sieť obsluhuje stred mesta, východnú a časť západnej časti mesta. Ostatné časti mesta (predovšetkým južná časť a okrajové časti) sú obsluhované autobusovou dopravou. Návrh priameho pešieho prepojenia minimalizuje vzdialenosť prístupových trás k existujúcim zastávkam MHD v riešenom území, aby budúci obyvatelia, návštevníci ako potenciálni cestujúci mali k dispozícii optimálnu pešiu dostupnosť, za súčasného rešpektovania štandardov dochádzkových vzdialeností k MHD v zmysle vyhlášky MDV SR 5/2020 pri zohľadnení sklonových pomerov a dĺžky komunikácií.

Predmet UŠ - bytové domy - sú od existujúcich zastávok MHD vzdialené nasledovne :

Trolejbusová zastávka na Vrakunskej ulici - 500m
Autobusová zastávka na Slovnaftskej ulici - 500m

Zastávky sú prístupné po existujúcich chodníkoch na Závodnej, Slovnaftskej a Vrakunskej ulici. Možnosti peších prepojení na zastávky sú zakreslené do výkresu širších vzťahov v tejto UŠ.

V rámci dopravy nový úsek električkovej trate „Pribinova - Košická“ vytvorí možnosť predĺženia tejto električkovej trate do Podunajských Biskupíc a Vrakune. Nový úsek trate bude prvým funkčným okruhom, ktorý prepojí novovznikajúce mestské centrum s existujúcimi radiálami západným a severovýchodným smerom a bude mať pozitívny vplyv aj na širšie dopravné vzťahy. Prepravná kapacita kvalitných električiek má zároveň potenciál zabezpečiť rastúce nároky na prepravu osôb v rozvojových zónach mesta.

Výhľadová možnosť úpravy mestskej hromadnej dopravy v predmetnom území :

V súvislosti s potenciálom vzniku nových prepravných požiadaviek je oproti vjazdu do areálu Závodná 78 na verejnej komunikácii - ulici Závodná, vytvorený priestor pre zavedenie autobusovej zastávky Slovnaftská - Závodná a späť.

Autobusová zastávka by bola zriadená po otočení autobusu na existujúcom obratisku na ulici Závodná pre existujúcou budovou priemyselného areálu [je zakreslená do výkresu širších vzťahov v tejto UŠ], bola by prístupná na pešie trasy po existujúcich chodníkoch spolu s doriešením spevnených plôch v rámci napojenia na navrhované bytové domy v zmysle UŠ s výhľadom pre ďalšie výhľadové prepojenia v budúcnosti.

3.3. Verejné technické vybavenie

3.3.1. Vodné hospodárstvo (zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd)

Zásobovanie pitnou vodou

Popis navrhovaných budov : 2 bytové domy. Počet bytov : 163 Súčasný

stav :

V blízkosti - pozdĺž riešenej lokality vo verejnej komunikácii Závodná ulica sa nachádza tlakové potrubie vodovodu DN 100 z tvárnej liatiny. Jedná sa o zokruhovany vodovodný systém v rámci BVS. Potrubie DN 100 mat. LT je napojené na distribučný vodovod DN 600 mat. LT, vedený v Slovnaftskej ulici.

Návrh riešenia - Prípolka vodovodu

Areál výstavby bude napojený novou vodovodnou prípojkou z existujúceho vodovodu DN 100 mat. LT. Veľkosť odbočky - prípojky pre obidva bytové domy je navrhnutá podľa STN EN 806-3 a STN 73 6655 o veľkosti DN 80. Materiál prípojky je navrhnutý z tvárnej liatiny. V rámci výstavby bytových domov 1 a 2 bude vybudovaná vodomerná šachta pre platobný styk na pozemku Investora vo verejné prístupnom mieste.

Návrh riešenia - Areáiovv vodovod

Potrubie pitnej vody z vodomernej šachty o DN 80 mat. LT je vedené pod areáiovou komunikáciou až k bytovému domu 2. Na trase je z neho vysadená odbočka DN 80 pre bytový dom 1. Potrubie na konci trasy je ukončené nadzemným hydrantom DN 80 v blízkosti požiarnej nádrže.

BILANCIE PITNEJ VODY

Výpočtová potreba pitnej vody podľa STN 73 6655 /prietok vody pre dimenzovanie potrubia/ pre bytový dom
1 a 2 6,74 i/s

Hydrotechnické výpočty - podľa MŽP SR -vyhláška uverejnená v Z.z. č. 684 zo 14.11.2006, čiastka 261, strana 6030

Celkový počet bytov v bytových domoch 1 a 2.163bytov
Qd.....počet osôb364 os..... á 145 l/d52780 l/d

Max. denná potreba
Qm = Qd x Kd = 52,78 x 1,2 = 63,336 m3/d

Max. hodinová potreba
QmxKh 63,336 x 2,1

Qmax= = 5,542 m³/h = 92,365 l/μin = 1,539 l/s

Ročná potreba 365 dní x 52,78 m3/d Q^- = 19264,70 m3/r

Odvádzanie splaškových odpadových vôd

Popis navrhovaných budov : 2 bytové domy. Počet bytov : 163 Súčasný

stav :

V blízkosti riešenej lokality vo verejnej komunikácii zo severnej strany v Závodnej ulici sa nachádza gravitačná splašková kanalizácia DN 300. Jedná sa o koncovú vetvu v danej ulici v správe BVS. Potrubie verejnej kanalizácie je vedené v páde smerom k ulici Svornosti.

Návrh riešenia - Rozšírenie verejného rozvodu splaškovej kanalizácie

Rozšírenie je navrhnuté gravitačným potrubím veľkosti DN 300, vedeným vo verejnej komunikácii. V dĺžke cca 110 m gravitačný rozvod bude vedený do prečerpávacej šachty splaškovej kanalizácie umiestnenej v zmysle generie BVS na p.č. 4067/39, ďalej pokračuje tlakovou kanalizáciou a cez šachtu prerušenia tlakového spádu sa rozvod napojí na existujúci verejný gravitačný rozvod DN 300 v Závodnej ulici, ktorý bude potrebné rekonštruovať podľa podmienok BVS. Kanalizácia bude riešená v celom rozsahu ako vetva verejnej kanalizácie (charakter verejnej kanalizácie je daný v zmysle zák.č.442/2002 množstvom OV odvádzanej z územia - produkcia min. 50 osôb alebo 10 m³ za deň).

Návrh riešenia - Areálová splašková kanalizácia

Bytové domy 1 a 2 budú odkanalizované dvomi samostatnými vetvami do zberného gravitačného potrubia - stoky areáiovej splaškovej kanalizácie. Táto kanalizácia je vedená do revíznej šachty. Z revíznej šachty sú splaškové vody napojené do rozšírenia verejného rozvodu splaškovej kanalizácie.

BILANCIE PITNEJ VODY

Výpočtová potreba pitnej vody podľa STN 73 6655 /prietok vody pre dimenzovanie potrubia/ pre bytový dom
1 a 2 6,74 l/s

Hydrotechnické výpočty - podľa MŽP SR -vyhláška uverejnená v Z.z. č. 684 zo 14.11.2006, čiastka 261, strana 6030

Celkový počet bytov v bytových domoch 1 a 2.....163 bytov
Qejpočet osôb364 os..... á 145 l/d52780 l/d

Splaškové vody detto ako potreba pitnej vody..... 52,78 m3/d 19264,70 m³/rok

Odtok splaškových vôd z riešeného územia

Hvdrotechnické výpočty ore splaškovú kanalizáciu

Pri dimenzovaní splaškovej kanalizácie sa vychádza z normy STN 75 6101 Priemerný

denný prietok Q24 = 52780 l/d

Maximálny denný prietok Qhmax = l³hmax ^ Q24 = 4 x 52780 = 211120 i/d
= 211,12 m3/d = 2,444 l/s

Minimálny denný prietok

Qhmin ~ ^hmax ^ Q24 ~ O x 52780 — 52780 i/d — 52,78 m3/d

Odvádzanie dažďových odpadových vôd

PoDis navrhovaných budov : 2 bytové domy. Počet bvtov : 163 Súčasný

stav :
V záujmovom území sa nenachádza verejná dažďová kanalizácia.

Návrh riešenia - Areálová dažďová kanalizácia
V rámci stavby bytových domov 1 a 2 je riešené samostatné odkanalizovanie dažďových vôd zo striech bytových domov 1 a 2 a zelených striech nad podzemnými garážami a samostatne je riešené odkanalizovanie dažďových vôd zo spevnených plôch - komunikácie a parkoviska. Dažďové vody budú otekať do niekoľkých samostatných vsakovacích systémov umiestnených po obvode navrhovaných bytových domov s podzemnými garážami.

Areálová kanalizácia je kanalizácia rozdelená na : 1, Kanalizácia dažďová - čistá - strechy a zelené strechy, 2, Kanalizácia dažďová - znečistená zo spevnených plôch, 3. Čistenie znečistených dažďových vôd, 4. Vsakovacie zariadenie dažďových vôd

1. Kanalizácia dažďová - čistá - strechy a zelené strechy

Táto kanalizácia rieši odvod čistých dažďových vôd zo striech bytových domov a zo zelenej strechy podzemných garáží.
Bytový dom 1 bude odkanalizovaný do spoločného retenčného vsakovacieho systému s vyčistenými dažďovými vodami z parkoviska a areálovej komunikácie nachádzajúcej sa na západnej strane od bytového domu 1. V každej vetve dažďovej kanalizácie zo strechy pred napojením sa na vsakovací systém bude osadená filtračná šachta. Retenčného vsakovací systém je osadený pod areálovou komunikáciou.

Bytový dom 2 bude odkanalizovaný do dvoch samostatných retenčného vsakovacích systémov. Každá polovica domu bude odkanalizovaná do samostatného retenčného vsakovacieho systému, ktorý bude osadený pod predzáhradkami, ktoré sa nachádzajú na úrovni terénu z východnej strany bytového domu 2. V každej vetve dažďovej kanalizácie zo strechy pred napojením sa na vsakovací systém bude osadená filtračná šachta.

Zelená strecha nad podzemnými parkoviskami, ktorá sa nachádza medzi dvomi bytovými domami 1 a 2 bude odkanalizovaná z väčšej časti do samostatného retenčného vsakovacieho systému, ktorý je umiestnený pod zelenou plochou na severnej strane bytového domu 2 a z časti do spoločného retenčného vsakovacieho systému s vyčistenými dažďovými vodami z areálovej komunikácie nachádzajúcej sa na južnej strane od bytového domu 1 a 2. V každej vetve dažďovej kanalizácie zo strechy pred napojením sa na vsakovací systém bude osadená filtračná šachta.

2. Kanalizácia dažďová - znečistená zo spevnených plôch

Táto kanalizácia zabezpečuje odkanalizovanie vnútroareálových komunikácií a parkovísk. Spevnené plochy - komunikácie a parkoviska - sú vyspávané do uličných vpustov. Odkanalizovanie areálovej komunikácie a parkoviska zo západnej a severnej strany a z bytového domu 1 je navrhnuté do spoločného retenčného vsakovacieho systému zo strechou bytového domu 1. Odkanalizovanie areálovej komunikácie z východnej a južnej strany a z časti zelenej strechy nad podzemnými parkoviskami je navrhnuté do spoločného retenčného vsakovacieho systému. Všetky dažďové vody z vnútroareálových komunikácií a parkovísk otekajú do odľučovačov ropných látok. Na trase areálovej kanalizácie sú osadené podľa potreby kanalizačné šachty, tiež v lomoch a za ORL na kontrolu a odber vzoriek vyčistených vôd z ORL.

Na čistenie otekajúcich dažďových vôd do retenčného vsakovacích systémov sú navrhnuté odľučovače s výstupnou hodnotou na odtoku do 0,1mg/l/NEL. Čistiace vybavenie odľučovačov je osadené v železobetónovej prefabrikovanej nádrži. Na čistenie je navrhnutý dvojstupňový systém koalescencia a absorpcia.

4. Vsakovacie zariadenie dažďových vôd

Retenčnosť vsakovad systém dažďových vôd - olati ore všetky dažďové vody

Pre manipuláciu s vodou z povrchového odtoku (dažďové vody) platia na Slovensku najmä tieto predpisy: Zákon č. 364/2004 - O vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), Zákon č. 269/2010 - Na dosiahnutie dobrého stavu vôd. Zákon č. 442/2002 - O verejných vodovodoch a kanalizáciách a Zákon č. 397/2003 - O meraní vypúšťaných vôd z povrchového odtoku a ďalšie predpisy a STN 75 6101 :2016: Gravitačné kanalizačné systémy mimo budov.

V tomto projekte sa rieši iba odvedenie vôd z povrchového odtoku z priestoru areálu - strechy a spevnené plochy. Manipulácia s vodami z povrchového odtoku v rámci areálu bude riešená ich zadržaním akumuláciou na pozemku investora. V tomto projekte je uvažované s piatimi samostatnými retenčnými vsakovacími systémami, tak aby však do podzemných vôd bol decentralizovaný - rozložený po celom pozemku investora. Vsakovanie dažďových vôd je navrhnuté na pozemku Investora pod upravenou plochou - trávnikom a areálovou komunikáciou. Na akumuláciu a vsakovanie dažďových vôd je navrhnutý systém vsakovacích blokov /uvažovaný je systém Drenblok DB 60/. Veľkosť retenčného vsakovacích systémov - t.j. počet vsakovacích blokov pre danú plochu a zrážky bude v ďalšom stupni projektovej dokumentácie vypočítaný pre každú z nich samostatne. Na výpočet bude použitý príslušný výpočtový program pre tento typ vsakovacích blokov. Koeficient filtrácie v zemi na mieste stavby a hladina spodnej vody bude stanovená samostatným hydrogeologickým projektom.

Pri navrhovaní veľkosti potrubí dažďovej kanalizácie a zohľadnení súčasných a perspektívnych veľkostí dažďových zrážok a ako ochrana pred zaplavením sa vychádzalo z STN EN 752-2 článkom 6 Základné funkčné požiadavky a z STN EN 752-4 článok 5 Ochrana prd preťažením a zaplavením a tiež článok 11.2 Vodné zrážky - návrhové kritéria. Pre určenie veľkosti hlavnej stoky kanalizácie bola zvolená výdatnosť dažďa raz za päť rokov tj. 201,1 l/s/ha, podľa aktualizovaných údajov SVP, š.p. z roku 2021. Veľkosť retenčného vsakovacích nádrží bude navrhnutá na 20 ročný dažď pri periodicite dažďa 15 minút a výdatnosti 244,4 l/s/ha a pri K=1, podľa požiadavky SVP, š.p. z roku 2021.

BILANCIE ODPADOVÝCH DAŽĎOVÝCH VÔD

Hydrotechnické výpočty podľa STN EN 12056 a STN EN 752 podľa aktualizovaných údajov SVP, š.p. z roku 2021

Dažďové vody zo strechy bytového domu 1 a 2	2445	m2	. 0,01667 l/s/m^	. i = 40,76 l/s
Uhľm ročných dažďových zrážok.....	2445	m2	. 0,62 m	H2O = 1515,90 m3/r
Dažďové vody zo zelenej strechy podzem. garáží 1990 m2 . 0,01667 l/s/m^	1990	m2	. 0,62 m	H2O = 1233,80 m3/r
Uhľm ročných dažďových zrážok.....	1990	m2	. 0,62 m	H2O = 1568,60 m3/r
Dažďové vody zo spevnených plôch	2530	m2	. 0,01667 l/s/m^	. 0,9 = 37,96 l/s
Uhľm ročných dažďových zrážok.....	2530	m2	. 0,62 m	H2O = 1568,60 m3/r
Spolu do retenčného vsakovacích systémov	40,76			+ 13,27 + 37,96 l/s = 91,99 l/s
	1515,90 + 1233,80 + 1568,60	m3/r		= 4318,30 m3/r

3.3.2. Energetika (zásobovanie elektrickou energiou, plynom a teplom)

Zásobovanie elektrickou energiou

Súčasný stav :

V blízkosti riešenej lokality vo verejnej komunikácii v Závodnej ulici sa nachádza podzemný rozvod VN.

Navrhovaný stav :

Z existujúceho podzemného rozvodu VN sa zrealizuje odbočenie káblom v zemi typu 22-NA2XS(F)2Y 3x1x240mm2 do riešeného areálu a navrhutej distribučnej kioskovej trafostanice, kde sa preslúčkuje a vráti späť do existujúcej trasy VN kábla v Závodnej ulici. Z nízkonapäťových rozvádzačov trafostanie bude navrhnutý nový kábový distribučný rozvod NN, káblami NAYY-J 4x240, z poistkovými skriňami SR, pri jednotlivých objektoch. Nový distribučný rozvod bude preslúčkovaný v skrinách SR. Jednotlivé bytové domy budú napájané z poistkových skriň SR distribučného rozvodu NN káblami NAYY-J 4x240. Káble budú zapojované do skrinových elektromerových rozvádzačov cez hlavné odpojovače. Elektromerové rozvádzače budú s fakturačnými meraniami pre jednotlivé samostatné priestory a rozvádzač bude umiestnený na verejne prístupnom mieste.

Rozvody areáloveho osvetlenia s LED svietidlami bude napojený na nový rozvádzač verejného osvetlenia, ktorý bude napojený z novej distribučnej siete NN káblami AYKY-J 4x16 v zemi.

Druhý rozvodných sietí :

3/AC, 22kV, 50Hz, IT s rezonančné uzemnením neutrálnym bodom Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom: STN EN 61936-1 :8/2011 :6/2013 + 2A1 :1/2015 + Z*A1 :11/2Q16, STN EN 50522 :8/2011 V normálnej prevádzke: krytmi, zábranou, umiestnením mimo dosah Pri poruche: zemnením 3/PEN, AC, 400/230V, 50Hz, TN-C (TN-C-S) Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom: STN 33 2000-4-41 : 3/2019 + ZAI1 :3/2019 + ZA12:1/2020 + 0*4/2020 VN strana

OAC :7/2012 -I- OAC2

Bilancie :	
Popis navrhovaných budov :	2 bytové domy
Počet bytov :	163
Požadovaný príkon :	2 200 kW
Kapacita trafostanice :	4 * 630 kVA

NN strana

3.4.4. Hluk

V návrhu sú rešpektované ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

4. Návrh regulácie územia zóny

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie do: IPP
[max.index podlažných plôch]: IZP [max.index zastavaných plôch]: KZ [min.koeficient zelene]:
Názov urbanistickej funkcie: Priestorové usporiadanie:

Ostatné regulačné oddmienky:

Ochranné pásmo VTL plynovodu: Bezpečnostné pásmo VTL plynovodu: Existujúce telekomunikačné vedenie:

Diallcová rádioroleová trasa:

Zabezpečenie pešieho prechodu: Ochranné pásmo vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny letiska: Ochranné pásmom hydraulické ochrany podzemných vôd (HOPV):

Odstánenie existujúcich stavieb: Normy:

101
F
100%
1
0,28
0,30

Viacpodlažná zástavba obytného územia Bytové domy - viaceré formy zástavby

4m od osi VTL plynovodu v Závodnej ulici 20m od osi VTL plynovodu v Závodnej ulici
Optická káblová trasa Slovak Telekom, Orange, Site1, SEPS zo západnej strany pozemku na hranici riešeného územia
ochranné pásma vodorovnej roviny, letiska M. R. Štefánika Bratislava, rešpektovanie záväzných regulatívo 5.1.1. a 8.31.
Do záhradárskej oblasti p.č.4218

Výškové obmedzenie do 172,0 m n.m.Bpv

v tomto ochrannom pásme HOPV nesmú byť realizované odbery podzemnej vody s výdatnosťou presahujúcou 1 l/s.

Odstánenie existujúcich stavieb podľa rozsahu alternatívy Stavebno-technické, hygienické, svetlotechnické a protipožiarne normy a vyhlášky
234
28 [z toho 24 pre

Návrhové oredpoklady dodržané v US:

- Vytvorená nadväznosť verejných priestorov s preferenciou peších a cyklotrás
- Sledovaná vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja
- Vytvorená hierarchia a kvalita verejných a poloverejných priestorov
- Dodržané zásady a regulatívy priestorového usporiadania (Kapitola 3.3. Záväznej časti ÚPN)
- Vytvorená priechodná, efektívna, priestorovo zrozumiteľná a kompaktná urbánna štruktúra s ohľadom na polohu v rámci mesta
- Preferovaná forma blokovej zástavby / hmotovo-priestorovo riešenie vymedzené takým spôsobom, aby bolo možné jednoznačne určiť plochu bloku a jeho hrany s verejným priestranstvom
- Vytvorená hierarchia a kvalita verejných a poloverejných priestorov
- Využitie v území kompozičné akcenty
- Vytvorené pobytové verejné priestory
- Vytvorené polyfunkčné územie s pracovnými príležitosťami
- Reagovanie na deficit občianskej vybavenosti generovaný nárastom počtu obyvateľov zmenou ÚPN
- Formovanie hmotovej štruktúry tak, aby podporovala ekonomickú aktivitu v území
- Dodržané základné kritériá umiestňovania bývania (Kapitola 3.1.2. Záväznej časti ÚPN)
- Navrhovaným riešením definovaná uličná čiara s ohľadom na uličný profil

Špecifikácia objektov v čístopise ÚS f2 bytové domy, kód 101 F, koeficient indexu podlažnej plochy 1.41:

Plocha pozemku:	9 097 m ²
Počet bytových domov	2
Zastavaná plocha:	2 545,2 m ²
IZP:	0,279 < 0,28
Podlažná plocha:	12 720,7 m ²
IPP:	1,398 < 1,4
KZ:	0,302 > 0,30
Počet bytov:	163
Max.p počet podlaží:	7
Počet parkovacích miest:	
Výpočet podľa STN 73 61 10/Z2:	227

PM spolu: návštevníkov] 206
PM na teréne :
PM v hromadnej podz.garáž: Základné architektonicko-stavebné riešenie objektov v čístopise ÚS:

Priestorové umiestnenie objektov rešpektuje výškové, hmotové a tvarové riešenie okolia v rámci širších vzťahov, funkčné využitie ako aj odstupové vzdialenosti od okolitých parciel. Koncepcii areálu dominuje dôraz na vytváranie priehľadov do zelene, tvorbu zeleného vnútrobloku a od ruchu dopravných ciest izolovanej kľudovej zóny zelene. Dopravné vjazdy a prístupové komunikácie k objektom zabezpečujú nielen vjazd a výjazd áut, ale aj zásobovanie priestorov občianskej vybavenosti malými dodávkami, odvoz domového odpadu a zásah požiarnej hasiacej techniky.

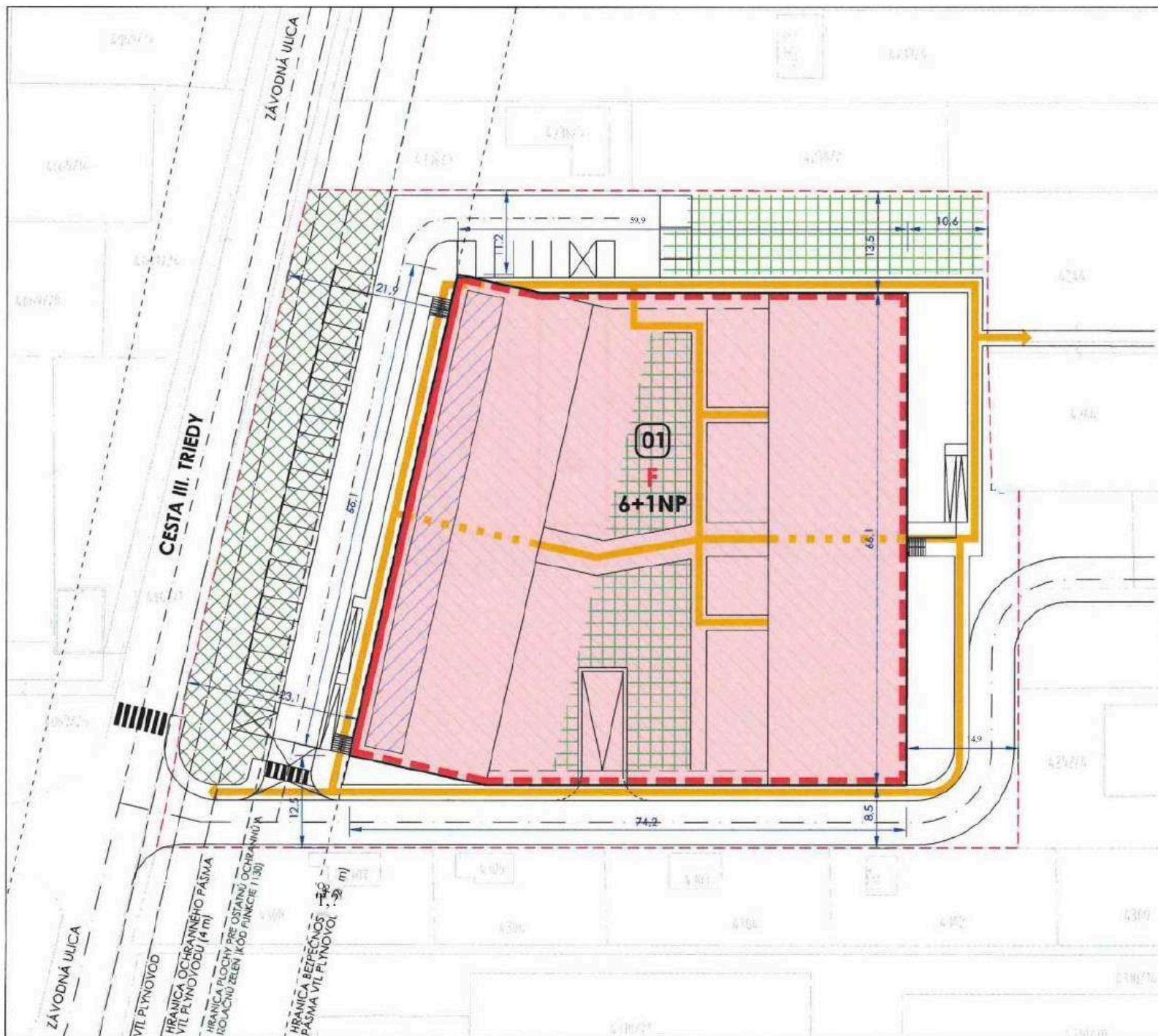
Objekty sú navrhnuté do 6 podlaží + 1 ustupené, hlavným podmieňujúcim faktorom sú koeficienty zastavanosti, podlažnosti a svetlotechnika, ktoré je vyriešená tak, aby dostatočne presvetlila a preslnila byty a priestory v navrhovaných objektoch a zároveň neobmedzovala susedné príľahlé pozemky, umiestnené mimo predmetnej zóny. V suteréne objektov sú umiestnené parkoviská, na prízemí smerom k Závodnej ulici prenajateľné priestory - občianska vybavenosť, v nadzemných podlažiach 1.izbové až 4.izbové byty, strešná rovina bude tvorená terasami k bytom a zelenou vegetačnou strechou. Jednotlivé podlažia objektu budú prístupné komunikačnými jadrami s výťahmi. Na tieto jadrá sú naviazané chodby k bytovým jednotkám. V nadzemných podlažiach sa jedná o konštrukčný aj dispozičný trojtrakt. Rozloženia, orientácia a veľkosti bytov rešpektujú požiadavky investora na variabilitu a skladbu bytov, ako aj svetlotechnické požiadavky. Komunikačné jadrá sú na úrovni terénu prístupné k vstupným halám, zároveň prístupujú suterénne priestory objektu, ktoré sú využívané na účely parkovania, skladov ku garážovým miestam, technickej a domovej vybavenosti objektu.

Z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia boli v návrhu objektov zohľadnené hlavne tieto predpisy:

1. Zákon SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov
2. Vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
3. Vyhláška MV SR č. 94/2004 Z. z. ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb v znení neskorších predpisov
4. Vyhláška MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov

V Bratislave 27.03.2024, Ing. arch. Marian Rusnák & Ing. arch. Daniel Ružička



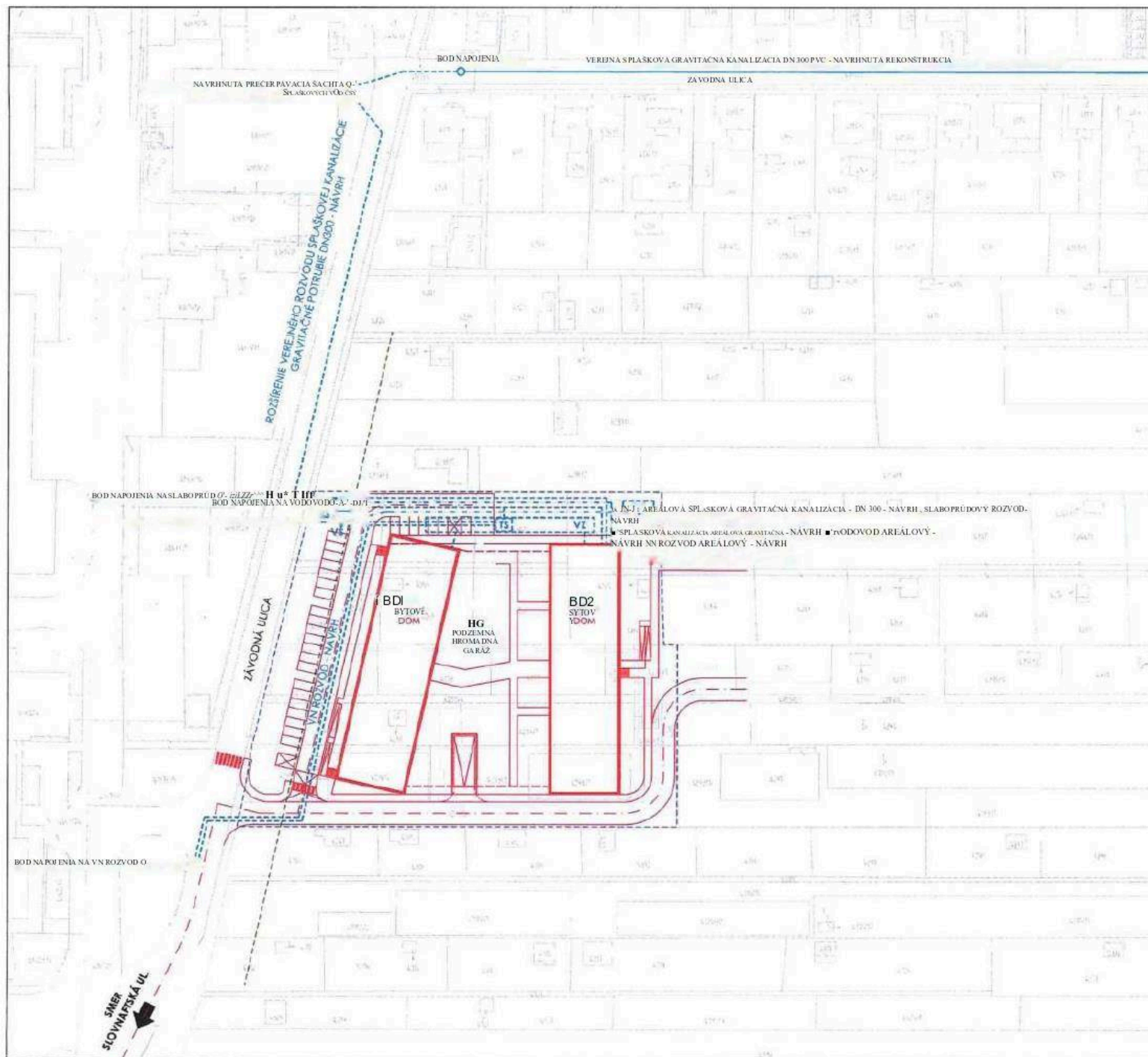


- LEGENDA - REGULÁCIA ÚZEMIA**
LEGENDA - REGULÁCIA ÚZEMIA
- EE3**
EH3
BRATISLAVA
- HRANICA ŘEŠENÉHO ÚZEMIA
HRANICA PLOCHY PRE OSTATNÚ OCHRANNU A IZOLAČNÚ ZELEN (KÓD FUNKCIE 11.30) SCHVÁLENEJ V ÚPN HL. MESTA SR
- HRANICA OCHRANNÉHO PÁSMA VTL PLYNOVODU (4 m)
HRANICA BEZPEČNOSTNÉHO PÁSMA VTL PLYNOVODU (20 m)
EXISTUJÚCE OBJEKTY
NAVRIHOVANÉ OBJEKTY NADZEMNÉ
NAVRIHOVANÉ OBJEKTY PODZEMNÉ
OZNAČENIE STAVEBNÝCH BLOKOV
HRANICA STAVEBNÝCH BLOKOV
ROZHRANIE MEDZI STAVEBNÝMI BLOKMI
- C** □
(ôj)
- ca**
6+1NP
- KÓD MIERY VYUŽITIA ÚZEMIA
MAXIMALNÝ POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ (PLNÝCH + USTUPENÝCH)
ULIČNÁ ČIARA
STAVEBNÁ ČIARA
LOKALIZÁCIA PODZEMNÝCH PODLAŽÍ OBJEKTÓV VÝHRADEŇÝCH PRE ZARIADENIA STATIONÁRNEJ DOPRAVY
- OBČIANSKA VYBAVENOSŤ V PARTERI
- S23**
- PARAMETRICKÝ ÚDAJ
NAVRIHOVANÝ VÝJAZD DO: VÝJAZD ZO ZÓNY VÝJAZD DO:
VÝJAZD Z HROMADNEJ GARÁŽE PEŠIE TRASY
PIŠIE VEREJNÉ PŘECHODY ŽELEŽNICE OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ ZELEN VEREJNÝCH PRIESTOROV

Č I T O P L
URBANISTICKEJ STUDIE ZÓNY
Z A O D N A
BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

OBSTARÁVATEL: DEVELIS, S.r.o.
OSOBA ODBORNE SPOSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE
ÚPNáÚPD: Bc. BIBIANA PIRSELOVÁ
SPRACOVATEL: RUSNÁK ARCHITECTS S.R.O.
DÁTUM: 03.2024
FORMAT: A3 [2°A4]
MIERKA: 1:500
ČÍSLO VÝKRESU:
NÁZOV VÝKRESU:

REGULAČNÝ VÝKRES



LEGENDA - REGULÁCIA ÚZEMIA

BRATISLAVA

BRANCA PLÔCH PRE OSTATNÚ OCHRANU A IZOLACNÝ ZELEŇ
(KÓD FUNKCIE 1130) SCHVÁLENÉ V ÚPN IL. MESTA SR
BRATISLAVY

EXISTUJÚCE OBJEKTY

NAVROVANE OBJEKTY NADZEMNÉ

NAVROVANE OBJEKTY PODZEMNÉ

ČISTNÉ KOMUNIKÁCIE

PEŠE KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY

TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - NAVRH

Č I S T O , P I S URBANISTICKEJ STUDIE ZÓNY Z A O D N A BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

OBSTARÁVATEL DEVELIS, s.r.o.
OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE
UPN a UPD Bc. BIBIANA PIRSELOVA

SPRACOVÁTEĽ RUSNÁK ARCHITECTS S.R.O.
DÁTUM 03.2024
FORMAT A3 [2'A4]

MIERKA 1:1000
ČÍSLO VÝKRESU
NAZOV VÝKRESU

P

VÝKRES MAJETKOPRÁVNÝCH VZŤAHOV

V:

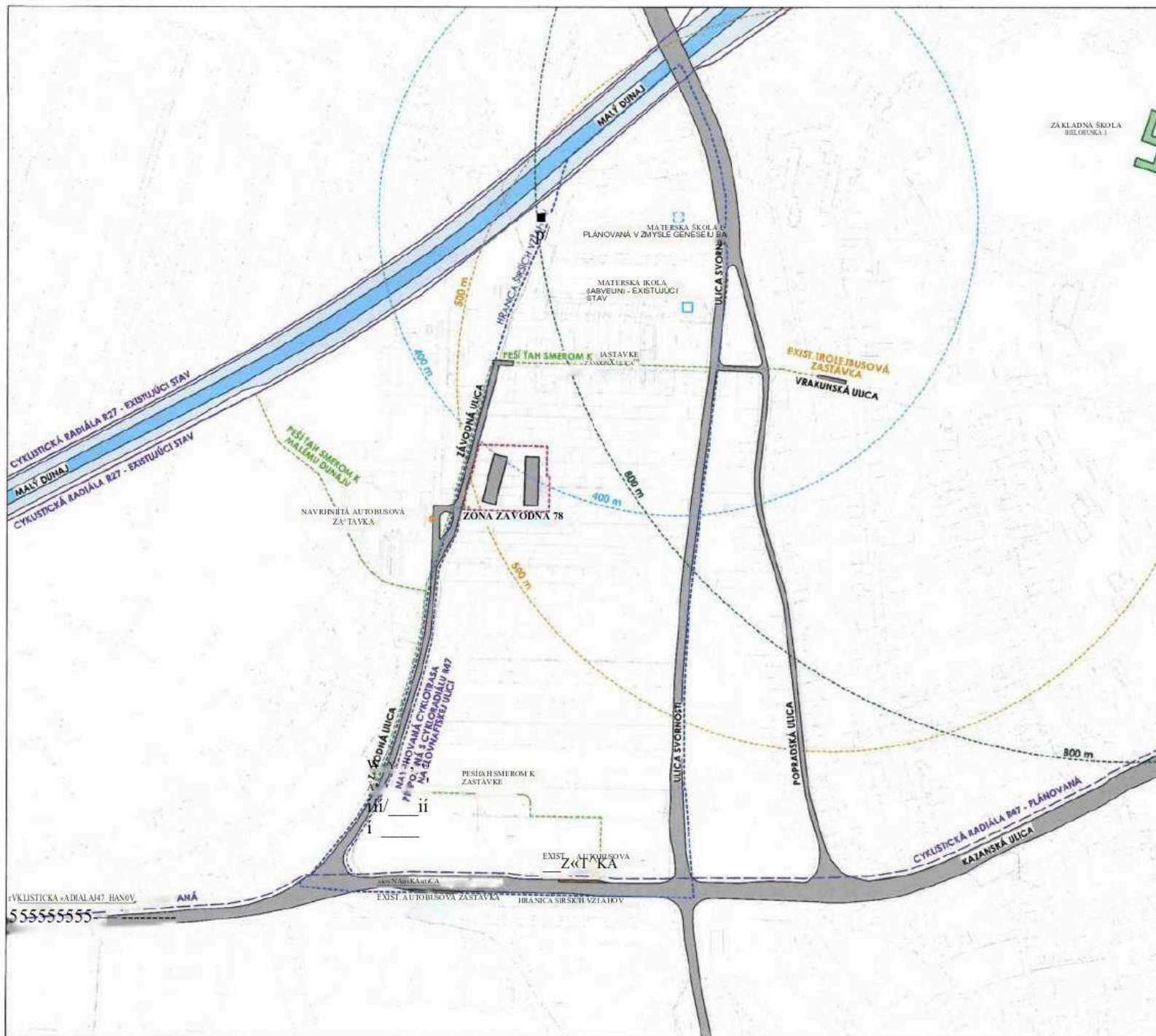


ra

č 1 s T p, p L s
URBANISTICKEJ ŠTUDJE ZÓNY
Z Á V O D N Á 7 8
BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

OBSTARAVATEĽ DEVELIS, s.r.o.
OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPN a ÚPD
Bc. BIBIANA PIRŠELOVÁ
SPRACOVATEĽ RUSNÁK ARCHITECTS S.R.O.
DATUM 03.2024 A3
FORMÁT [2'A4]
MIERKA 1 : 1000
ČÍSLO VÝKRESU (0)
NÁZOV VÝKRESU (0)

PRIESTOROVÉ POHĽADY



- II HIRANICA ŠIRŠÍCH VZTAHOV
- II HIRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- EXISTUJÚCE OBJEKTY I
- NAVROVANE OBJEKTY NADZEMNÉ
- II CYKLISTICKÁ RADIÁLA R27 - EXISTUJÚCI STAV
- II CYKLISTICKÁ RADIÁLA R47 - PLÁNOVANÁ
- II CYKLISTICKÁ KOMUNIKÁCIA - NÁVRH
- I II DOSTUPNOSŤ ZASTÁVKY MHD V RADIUSE 500m
- I II DOSTUPNOSŤ ZÁKLADNEJ ŠKOLY V RADIUSE 800 m
- I II DOSTUPNOSŤ MATERSKEJ ŠKOLY V RADIUSE 400 m
- I II PĚŠÍ TAHY

ČISTQ.PIS

URBANISTICKEJ STUDJE ZÓNY

ZÁVODNÁ 78

BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

OSTARAVATEL DEVELIS SR.O.

UPN a UPD OSOBA ODBORNE PÓSOLBÁ PRE OSTARAVANIE

SPRACOVATEL Bc. BIRHANA PIRSELOVÁ RUSNÁK ARCHITECTS SR.O.

DÁTUM 03.2024 A3 [2x A4] 1:5000

FORMÁT

MIERKA

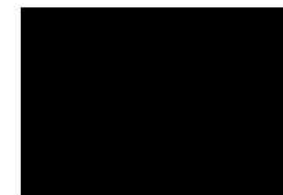
ČÍSLO VÝKRESU

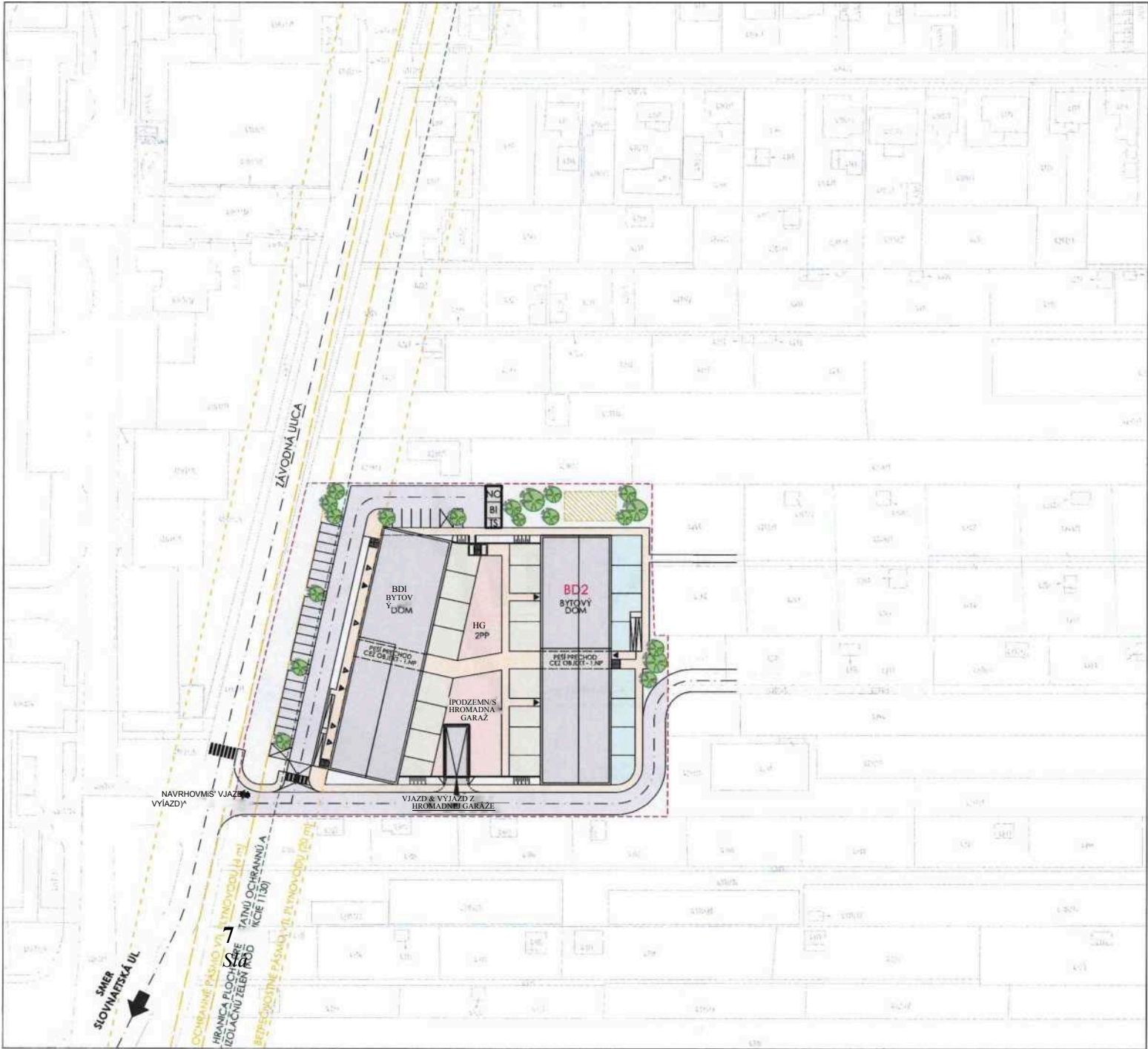
NÁZOV VÝKRESU

VZTAHOV

1

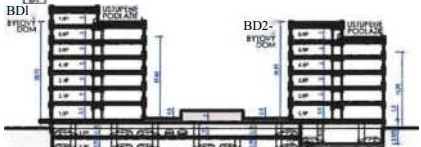
NÁVRH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÝCH





LEGENDA - KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

LEGENDA - KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH | HRANICA RIEŠENÉHO
ÚZEMIA EXISTUJÚCE OBJEKTY NAVRHOVANÉ OBJEKTY
NADZEMNÉ NAVRHOVANÉ OBJEKTY PODZEMNÉ OZNAČENIE
OBJEKTU, HROMADNEJ GARÁŽE POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ
POČET PODLAŽÍ PODZEMNÝCH VSTUP DO OBJEKTU VSTUP DO
OBYČIAŇSKOJ VYBAVENOSTI NAVRHOVANÝ VÝJAZD DO VÝJAZDU
ZO ZÓNY VÝJAZD DO VÝJAZDU Z HROMADNEJ GARÁŽE PESIE
CHODNÍKY A PLOCHY PEŠÍ PRECHODU NA ÚROVNI 1
NP ZELEN NA RASTLOM TERÉNE, VEREJNÉ PRIESTORY ZELEN
NA RASTLOM TERÉNE - PREDZÁHRADKY
ZELEN NAD PODZEMNÝMI KONŠTRUKCIAMI - PREDZÁHRADKY
[HRUBKA SUBSTRÁTU > 0,5m] ZELEN NAD PODZEMNÝMI KONŠTRUKCIAMI -
SPOLOČNÁ KOMUNITNÁ ZELEN [HR.SLUB. > 2,0m] VZRASTLÁ ZELEN
NAVROVANÁ TRAFOSTANICA NAVROVANÁ STOJISKO PRE
NÁDOBY NA KOMUNÁLNY A SEPAROVANÝ ODPAD STOJISKO S
PREKRYTÍM PRE BICYKLE KOMUNITNÁ ZÁHRADA, PIESKOVISKA,
PRELIEZKY
HRANICA PLOCHY PRE OSTATNÚ OCHRANÚ A IZOLAČNÚ ZELEN
(KOD FUNKCIE 1130) SCHVÁLENEJ V ÚPN HL. MESTA SR BRATISLAVY



0, m ' 1 ^
PRIEČNY REZ BYTOVÝMI DOMAMI



Č I S T Q, P I S
URBANISTICKEJ STUDIE ZÓNY
Z Á V O D N Á 7 8
BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

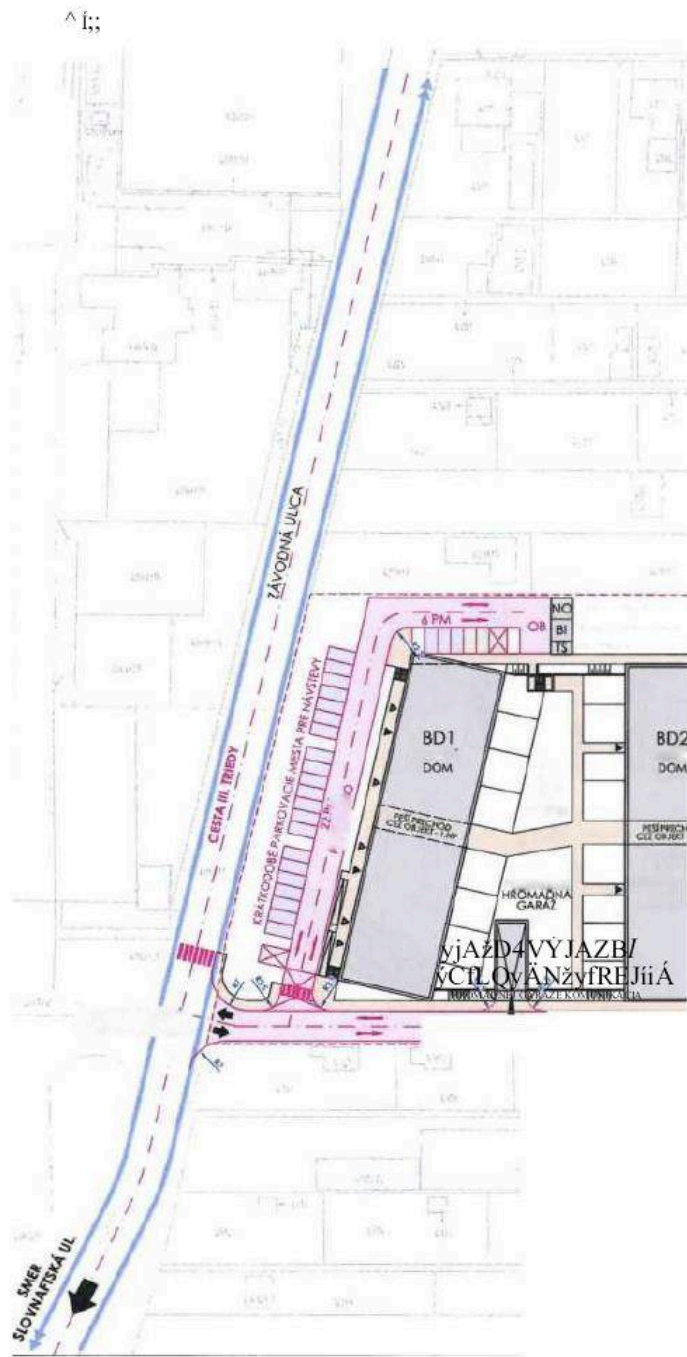
OBSTARAVATEL DEVELIS, S.r.o.
OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPN Q ÚPD
Bc. BIBIANA PIŠELOVÁ

SPRACOVATEL RUSNÁK ARCHITECTS S.R.O.

DÁTUM 03.2024 A3 [2*A4]
FORMÁT 1 : 1000

MIERKA
ČÍSLO VÝKRESU

NÁZOV VÝKRESU
KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

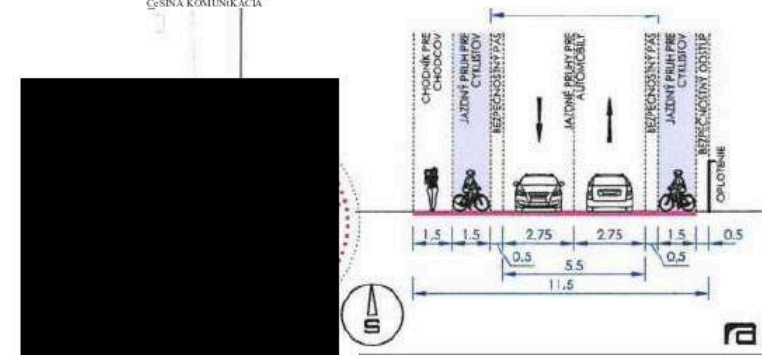


POTENCIÁLNE
DOPRAVNÉ
REPOJENIE

LEGENDA - NÁVRH DOPRAVY

- HRANICA RIŠEŇNÉHO ÚZEMIA
- EXISTUJÚCE OBJEKTY I
- NAVROVANE OBJEKTY NADZEMNÉ
- NAVROVANE OBJEKTY PODZEMNÉ
- NAVROVANE CESTNÉ KOMUNIKÁCIE
- NAVROVANE PARKOVACIE MIESTA PRE NAVŠTEVY
- NAVROVANE PARKOVACIE MIESTA NAVROVANE
- CYKLISTICKÉ KOMUNIKÁCIE NAVROVANE PIESIE
- CHODNÍKY A PLOCHY PĚŠÍ PRÍCHOD CIEZ OBJEKTA
- ÚROVNŇNÍ POČET PARKOVACÍCH MIEST NA TERÉNE POČET
- PARKOVACÍCH MIEST V HROMADNÁ GARAŽI OBRATISKO
- AUTOMOBILOV SMER JAZDY NA CESTNÝCH
- KOMUNIKÁCIACH HLAVNÝ VSTUP DO OBJEKTU VSTUP DO
- OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NAVROVANÝ VJAZD DO
- VYJAZD
- DO ZÓNY
- IS STOJISKO S PREKRYTÍM PRE NADOBY
- PRE ODPAD
- ID STOJISKO S PREKRYTÍM PRE BICYKLE
- TRAFOSTANICA

REKONŠTRUKCIA ČASTI EXISTUJÚCJ CESTY III. TRIEDY ZÁVODNEJ ULICE
ČESNÁ KOMUNIKÁCIA



Číslo TOPLO
URBANISTICKEJ STUDIE ZÓNY
ZÁVODNÁ ULICA
BRATISLAVA - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

OBSTARÁVATEL DEVELIS, S.r.o.
OSOBA ODBORNE SPOSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE
ÚPN a ÚPD Be. BIBIANA PIRŠELOVÁ
SPRACOVATEL RUSNÁK ARCHITECTS S.R.O.
DÁTUM 03.2024
FORMAT A3 [2*A4]
MIERKA 1:1000
ČÍSLO VÝKRESU
NÁZOV VÝKRESU

NAVRH DOPRAVY



OBSTARAVATEL DEVELIS S.T.O.

Be. BIBIÁ NA PIRŠELOVÁ RUSNÁK

ARCHITECTS S.R.L.

03.2024.A3

12* A4| 1 ~5000

OSOBA ODBORNE SPÓS OBI LÁ PRE OBSTARÁVANIE

UPN\UPD SPRACOVATEĽ DATUM FORMÁT MIERKA

ČÍSLO VÝKRESU NÁZOV VÝKRESU

ČÍSLO VÝKRESU: NÁZOV VÝKRESU
ŠIEŠIE VZŤAHY NÁVRH
TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

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 „**CZ**“) a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o vlastníctve bytov**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Nadobúdateľ:

sídlo: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
zastúpenie: XXX
bankové spojenie: XXX
číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol: XXX
kontaktná osoba: XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Nadobúdateľ**“)

a

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx
IČO: XXX
štatutárny orgán: XXX
zápis: Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx
bankové spojenie: XXX
číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol: XXX
kontaktná osoba: XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Prevodca**“)

{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, obci xxx, okres xxx:
- a) byt č. XXX (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. xxx, (popis stavby: xxx), postaveného na pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² a pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“). Byt evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
 - b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
 - c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m² (ďalej len „**zastavaný pozemok**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku**“);
 - d) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k prísluším 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 „**príslušie pozemky**“)(ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na prísluších pozemkoch**“);
 - e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č. xxx**“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúcemu sa na xxx .p. Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státia č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx**“);
 - f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
 - g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku**“);
 - h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k prísluším 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 prísluším pozemkom**“);

- i) spoluvlastnícky podiel k pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druti 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 „**Nehuteľnosti**“)]

Článok II Predmet Zmluvy

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

Článok III

Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

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

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

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, teplotonosná 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 Nehnutelností

- 6.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnutelností a vyhlasuje, že mu nie sú známe Žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou othliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo dňa obhliadky Nehnutelností žiadnym spôsobom nezmenil.
- 6.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú. Ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnutelnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nehnutelností. Záručná doba na dodané technologické a ostatné zariadenia je v trvaní doby uvedenej v príslušnom záručnom liste, maximálne však 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnutelnostiam *[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]*
- 6.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas 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 Nehnutelností alebo ich nedostatočnou údržbou zo strany Nadobúdateľa, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Prevodcu) alebo neprimeraným opotrebením.
- 6.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia ísť uplatnené v záručnej dobe, avšak najneskôr do tridsiatich dní(30)

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

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnutelností

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

Článok VIII Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s nim uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnutelnosti bude podieľať na správe bytového domu a v zodpovedajúcom rozsahu prístupuje 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 Nehnutelnosti nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnutelnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam. Uvedené platí iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

Článok IX Vyhlásenia Zmluvných strán

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

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

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnutelnosti nepreviedol, nezaťažil žiadnym vecným bremenom (s výnimkou vecných bremien podľa bodu 9.3 tohto článku). Iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o spolupráci). Prevodca taktiež prehlasuje, že s Inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnutelnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti

Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len „**Zmluva o spoločnom užívaní niektorých objektov**“), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy Inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám; [Bude doplnená identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, príľahlému pozemku a pozemkom zastavaným [budovami tvoriacimi Projekt] a/alebo Ich vlastníkom alebo spoluvlastníkom a úhrady nákladov spojených s prevádzkou, údržbou, opravou takýchto Inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov a Iných obdobných nákladov, a to v rozsahu pohľadávok a práv, záväzkov a povinností súvisiacich sa/alebo vzťahujúcich sa na Nehnutelnosti. Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastníč Nehnutelnosti. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatí záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

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

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

článok XI Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami OZ, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode Informácii) 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 nadálej 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 ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 - 2030 (ďalej len „Koncepcia“). Jedna z jeho piatich 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 nevytlačá súkromných aktérov z trhu.

Princípy metodiky

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

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

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

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

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

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Hlavné mesto má za to, že v prípade odovzdania bytov na účely mestského nájomného bývania, 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 priorít a cieľov Koncepcie mestskej bytovej politiky.

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

Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí. Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu; Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite; Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania; Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu 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 KRITÉRIÁ

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

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

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

1. **Zásada iokaiizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okoliité 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 iokaiity** - 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 iokaiity 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 miádež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** - *verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (električka, trolejbus, autobus), zastávka verejnej dopravy (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer- 5 minút).* V riešenej lokalite je preferovaná prípojnosť miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**
 - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie

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

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

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

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

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou Infraštruktúry.

A. 3 Osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:

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

že;

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

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

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

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

A. 4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;

Komplexné polyfunkčné prostredie;

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

Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;

Ekonomickú výhodnosť.

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

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

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

(mestské nájomné byty), no vo výnimočných prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za 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 IJPN 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 UPN 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 UPN BA.
8. Výsledok prerokovania UŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov UPN BA.
9. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných urbanistických štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov UPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B. 2 Kritériá pre výber žiadateľov

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

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

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

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

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

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

Hrubou podlažnou plochou (HRP) rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HRP 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 lodží, 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 určení výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu (pričom pre účely výpočtu sa použije buď skutočný pomer ČPP(B) / HPP(B) alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie):

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

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

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

Štruktúra vzorca

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

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

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

Z tejto marže podľa tejto metodiky prináleží hlavnému mestu podiel 25 %, t.j. 25% z hrubej podlažnej plochy bytov, ktorá bola umožnená na základe zmeny ÚPN BA. Prepočet na čistú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutoční podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a čistou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne 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
	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		
4.	Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta)			
	Poskytnutie zabezpečenia	Hlavné mesto		<i>Po uzavretí zmluvy o spolupráci</i>
	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Developer		<i>do 2 mes. po výzve (bod 4)</i>
6.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto		<i>v zmysle príloh č. 4-5</i>
7.	Vydanie územného rozhodnutia	Hlavné mesto		<i>v zmysle príloh č. 4-5</i>
8.	Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer		<i>Nie je stanovená konkrétna lehota[^]</i>
9.		Developer		<i>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</i>
10.	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Developer		<i>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</i>
				<i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)</i>
11	Dodatok č.1 k zmluve o spolupráci	10 Hlavné mesto / Developer		<i>Nie Je stanovená konkrétna lehota[^]</i>
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 získavať tieto povolenia/zabezpečovať výstavbu.

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

# AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
13. Došpecifikovanie predmetu budúceho prevodu"" Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto""^	Developer	(bod 12) <i>najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)</i>
14.	Developer	<i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 13)</i>
15. Dodatok č.2 k zmluve o spolupráci""^	Developer	<i>Lehota pre splnenie odkladacích podmienok^</i>
16. Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Hlavné mesto / Developer	<i>do Individuálne stanovenej primeranej lehoty (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚP (bod 7)</i>
Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	<i>do 6 mesiacov po kolaudácii</i>
17.: Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	<i>do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 18)</i>
18.	Developer	<i>do 5 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)</i>
19. Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	<i>do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)</i>
20. Odovzdanie bytov	Hlavné mesto / Developer	<i>do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod 21)</i>
21. Návrh na vklad do katastra	Developer	<i>najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod 22)</i>
22.Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnuteľností	Katastrálny odbor	<i>36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod 20)</i>
23. Zánik zabezpečenia (záruka/ručenie)	Developer	
24. Plynutie záručnej doby <i>najneskôr do vydania stavebného povolenia</i>	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 strán¹

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

2. Požiadavky na bvtv 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 obýtnymi miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obýtnymi miestnosťami);
- c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obýtnymi miestnosťami;
- d) parkovacie státa v rovnakom počte, ako počet bytov;
- e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
- f) a pod.

3. Výška zmluvnej pokuty

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

4. Zabezpečenie záväzkov developera

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

5. Možnosť vvmenv bvtov. podmienkv

¹ 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 nadhodnotý pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

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

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

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

Umiestnenie bytov:

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

Veľkosť bytov:

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

- o 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. E1 FARA 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 + ODI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čístopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čístopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čístopisu 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 ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čístopisu UŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čístopisu 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		BA
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie - výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	1 - 3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	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 komplexného materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na odsúhlasenie podľa § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OU je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

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

obchodné meno / meno a priezvisko: so
sídлом / trvalé bydlisko: zastúpený:
IČO / dátum narodenia:
DIČ:
IČ DPH:
zapísaný:
kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:
Mestská časť:
Katastrálne územie:
Urbanistický obvod:
Výmera riešeného územia v m² (minimálne 0,5 ha):
Parcelné číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v ' IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

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

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

PRÍLOHA C.6
VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE (ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

vyhlasuje

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

Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, 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, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Developera.
- 1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

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

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

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

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

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo 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 NEHNUTEĽNOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi;

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: xxx

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

Nakoľko:

- (A) Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*) Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*) Zmluvy o spolupráci (ďalej len „**Budúca pohľadávka**“), uzatvorila 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 akejkokoľvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúokoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnuteľností alebo akejkokoľvek 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 akejkokoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnuteľností (alebo ich akejkokoľvek častí), 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 súčirnosť pri ich vykonávaní, a
- (i) 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. Vznika trvanie záložného práva

3.1 Zmluvanadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť

nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o

slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode 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 urýchlenné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľnosti, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchlenného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti znáša v celom rozsahu Záložca.

4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľnosti. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľnosti.
- 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 predať 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 nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.

4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.

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

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

5. Zánik Záložného práva

- 5.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o spolupráci, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnyymi 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]

[•] [•]