

**Dátum 21/10/2024**

# **Zmluva o spolupráci č. MAG 563647/2024**

*vo vzťahu k projektu „Matadorka - Údernícka“*

medzi

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**VI GROUP Matador 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) **VI GROUP Matador s.r.o.**

Sídlo: Roľnícka 157, Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07

Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu III, oddiel: Sro, vložka č.: 182092/B

IČO: 56 559 941

IBAN: [REDACTED]

Zápis v RPVS: 45582

V zastúpení: Ing. arch. Juraj Dúška

(ďalej len „Developer“)

(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 „JK. 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 *zabezpečenie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania.*
- (C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“) schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Koncepcia**“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k naplňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.
- (D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto

príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto *„pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.“*

- (E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle koncepcie spolupráca súkromného vlastníka (Developera) a Mesta predpokladá: (i) uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči Developerovi, (ii) overenie ponuky pozemku/lokality Developera na základe vstupných územných kritérií výberu, (iii) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite, (iv) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu Mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie Zastupiteľstvu, (v) dohodnutie mieiy nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z transparentnej vopred zverejnenej metodiky výpočtu nadhodnoty, a (vi) prevod vopred určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty zo strany Developera na Mesto na konci ich spolupráce a v lehotách určených touto Zmluvou.
- (F) V koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom *„METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZAUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA“*, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 *{Metodika}* tejto Zmluvy (ďalej len „**Metodika**“).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý vstúpil do zmluvného vzťahu s Mestom so súhlasom obchodnej spoločnosti VI GROUP, spol. s r.o. zo dňa 15.10.2024, ktorá Mestu indikovala návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov koncepcie a určení počtu bytových jednotiek, ktoré má získať Mesto, vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak
- (H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného koncepciou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska koncepcie a Metodiky.
- (I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy,

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

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

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Definície a výklad pojmov**

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

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

**„Bytový dom“** znamená stavebný objekt:

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

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

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

- (a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Štandard bytov“ uvedený v prílohe č. 3 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
- (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
- (c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
- (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarátať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto Bratislava).

**„Budúca zmluva“** má význam uvedený v odseku 5.1.

**„Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“** znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle Metodiky prislúchať Mestu, a to vo finančnom vyjadrení, ktoré podľa predpokladov platných ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zodpovedá sume **647.906,91,- EUR** (slovom: šesťstoštyridsaťsedemtisíc deväťstošesť eur 91 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvý krát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska (ďalej len „**Index**“), prípadne podľa iných ukazovateľov, ktoré nahradia Index. Za základ pre výpočet zvýšenej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa berie výška Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v predchádzajúcom kalendárnom roku a Index zodpovedajúci percentuálnemu nárastu alebo poklesu (zaokrúhlenému na dve desatinné miesta) cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení

k 1.1.2025 sa Index vypočíta na základe porovnania priemernej ceny nehnuteľnosti za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľnosti za rok 2023).

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie kľúčových záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 11 {*Zabezpečenie*}, a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Mesta k Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia do katastra nehnuteľnosti.

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

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

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

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

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

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

**„Povolené zmeny“** znamená nasledovné zmeny na Predmete budúceho prevodu;

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

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

**„Pracovnoprávne predpisy“** majú význam uvedený v odseku 9.4.

**„Predmet budúceho prevodu“** znamená

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

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku Povolených zmien,

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

**„Projekt“** je projekt pod názvom **„Matadorka - Údernícka“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*-, toto vymedzenie je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

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

**„Protokol“** má význam uvedený v odseku 7.1.

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

**„Schválenie Zmien a doplnkov ÚP“** znamená schválenie Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva všeobecne záväzným nariadením Mesta, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov ÚP, pričom rozhodný je deň účinnosti takéhoto všeobecne záväzného nariadenia.

**„Spoločné časti“** znamenajú spoločné časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**„Spoločné zariadenia“** znamenajú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď , je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka



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

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých tiarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami 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 hytov.

„**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 (501); a (iv) nový názov územnej funkcie ( zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti)].

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

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



vypočítaná pre kalendárny rok, v ktorom (i) takýto nárok vznikol alebo (ii) došlo k danej skutočnosti.

## 2. Predmet Zmluvy

- 2.1 Hlavným predmetom tejto Zmluvy je vyhlásenie Mesta, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou a záväzky Developera voči Mestu v súvislosti s realizáciou Projektu a prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto. V prípade rozporu tejto Zmluvy s Metodikou má táto Zmluva prednosť.
- 2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle Metodiky (t. j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s Metodikou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu.
- V súlade s časťou A3 Metodiky Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných troch predpokladov:
- (a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy;
  - (b) došlo k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie, ktoré preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu, a ktoré môže slúžiť ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚP; za deň splnenia tejto podmienky sa považuje deň, kedy došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu; a
  - (c) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 11 {Zabezpečenie}.
- 2.3 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný:
- (a) zabezpečiť špecifikovanie a rozsah Predmetu budúceho prevodu dostatočne určitelným spôsobom, a to na úrovni jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu  $m^2$  stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu CPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru CPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), 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 CPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike). Pri nesplnení tejto povinnosti má Mesto možnosť postupovať podľa odseku 2.3(a)(ii);
- (c) zabezpečiť, že najneskôr do 12 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP dôjde k splneniu Odkladacích podmienok s výnimkou Odkladacej podmienky podľa odseku 4.1(c), ktorá musí byť splnená do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia Odkladacích podmienok podľa odsekov 4.1(a) a 4.1(b) avšak vždy najneskôr k okamihu uzavretia Budúcej zmluvy;
- (d) podpísať Budúcu zmluvu v súlade s touto Zmluvou a ak bude podpísaná aj Mestom a schválená Zastupiteľstvom (ak sa bude vyžadovať) previesť Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 5 {Budúca zmluva} na Mesto; a
- (e) odovzdať Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 7 {Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu} Mestu.

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

2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu

- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na plnenie Odkladacích podmienok; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Odkladacích podmienok, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zisťovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie územného, stavebného alebo kolaudačného rozhodnutia (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:

90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania; alebo

120 dní v prípade 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 pochybnosti, prvej lehoty uvedenej v tomto ustanovení) o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 2.5 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.

- 2.6 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 2.7 V rozsahu, v akom (i) výklad súladu Projektu s územným plánom Mesta (v znení Schválenia Zmien a doplnkov ÚP) zo strany Mesta (vyjadrený v záväznom stanovisku k investičnému zámeru, investičnej činnosti alebo v inom dokumente Mesta) alebo (ii) prípadná následná zmena územného plánu Mesta prijatá po Schválení Zmien a doplnkov ÚP spôsobí, že Developer nezíska právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Projektu v rozsahu maximálnej prípustnej hrubej podlažnej plochy, ktorá prislúcha bytovej funkcii podľa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto má nárok na nadhodnotu v  $m^2$ , a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladienie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).
- 2.8 Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(1), 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) Povolené zmeny;
  - (b) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Predmetu budúceho prevodu;
  - (c) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
  - (d) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Budúcou zmluvou;
  - (e) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Vzorom Budúcej zmluvy;
  - (f) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
  - (g) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Budúcej zmluvy nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Vzoru Budúcej zmluvy;
  - (h) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Budúcej zmluvy plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany;

a vykonanie takýchto zmien bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane.

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



z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

## 6. Výstavba Bytového domu

6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov ÚP zahrňujúcich aj Projekt Developera nastanú skutočnosti, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť. Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer 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 alikvotnú časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvotnú časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení), a to v pomere podlahovej plochy vybudovaných Bytových domov v príslušnej etape vo vzťahu k celkovej podlahovej ploche Bytových domov, ktoré majú byť podľa Projektu realizované. Zmluvné strany upresnia spôsob odovzdania Predmetu budúceho prevodu v čase špecifikácie Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a).

## **7. Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu**

- 7.1 Predmet budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Predmetu budúceho prevodu (zo strany budúcich nájomcov Predmetu budúceho prevodu) do desiatich (10) pracovných dní od uzavretia Budúcej zmluvy. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu (ďalej len „**Protokol**“). Záväzok Developera podľa tohto bodu je splnený, ak odovzdá Predmet budúceho prevodu v štandarde uvedenom v Metodike, pokiaľ Zmluva neurčuje iný štandard.
- 7.2 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu je Mesto povinné odovzdávaný Predmet budúceho prevodu dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúceho prevodu. Mesto je povinné prevziať Predmet budúceho prevodu za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Predmet budúceho prevodu v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol nespôsobilý na užívanie alebo jeho užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Predmetu budúceho prevodu bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúceho prevodu, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúceho prevodu, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako štyridsaťpäť (45) dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 7.3 Okamihom prevzatia Predmetu budúceho prevodu Mestom v zmysle odseku 7.2 prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu budúceho prevodu. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Predmetu budúceho prevodu v zmysle odseku 7.2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Predmetom budúceho prevodu, vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu budúceho prevodu, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- 7.4 O termíne odovzdania Predmetu budúceho prevodu bude Mesto písomne vyrozhodované Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.

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

## 8. Záruka

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

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

## 9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

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

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

- 9.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.
- 9.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.

- 9.4 Developer vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Pracovnoprávne predpisy**“)- Developer týmto vyhlasuje, že šije 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 ihia raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
  - (h) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje ihia za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu hudúceho 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 hudúceho 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 hudúceho 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
  - (h) 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 ihia 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 ihia 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/aleho 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 § 7h zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie

případného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.

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

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

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

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

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

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

## 11. Zabezpečenie

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

- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo

- (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.
- 11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia: (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „**Zabezpečenie**“).
- 11.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
- (b) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, na ktorých má dôjsť k realizácii Projektu, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením, a to vo forme Bankovej záruky. Vinkulácie alebo Záložného práva k iným pozemkom (prípadne aj vo vlastníctve tretej osoby), pričom Záložné právo k iným pozemkom bude musieť byť minimálne v rovnakej hodnote ako bude hodnota predchádzajúceho Záložného práva na pozemky ku dňu nahradenia Zabezpečenia. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety do desiatich (10) pracovných dní od doručenia ponuky Developera (inak tento nárok Mesta zaniká), pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch Projektu.
- (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.
- 11.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje bez zbytočného odkladu na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 11.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 11.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržívaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.



## 12. Vyššia moc

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

## 13. Zmena právnych predpisov

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

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

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

## 14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa odseku 5.10 alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
- 14.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- (a) dohodou Zmluvných strán;
  - (b) odstúpením od Zmluvy zo strany príslušnej Zmluvnej strany v súlade s odsekom 14.3;
  - (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 pochybnosti, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinnosti Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa ktoréhokoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktoréhoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.
- 14.4 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to súčinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:
- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 11 *{Zabezpečenie}*;
  - (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do jedného (1) roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy;
  - (c) po Schválení Zmien a doplnkov ÚP príde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako osemdesiatpäť (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP; alebo postupuje podľa odseku 11.1(b).

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

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

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

- 14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
- (a) ak ÚVO v akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, však v prípade takéhoto rozhodnutia, stanoviska alebo vyjadrenia ÚVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;

- (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
  - (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);
  - (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmaní úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia) pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

## **15. Ochrana informácií**

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

## **16. Komunikácia a oprávnené osoby**

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: Ing. arch. Barbora Vargová ArtD.

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Ing. arch. Barbora Vargová ArtD.

Email:

Telefón:

(b) Mesto:

Vo veciach technických:

Ing. arch. Michal Pulman

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Mgr. Lea Baričiaková

Email:

Telefón:

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

- (a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
- (b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;
- (c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
- (d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

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

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

## 17. Záverečné ustanovenia

17.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom

prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- 17.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.
- 17.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Mesto sa zaväzuje svoj súhlas bezdôvodne neodoprieť, ak Developer požiadava 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.



Ing. arch. Juraj Dúška  
konateľ



**PRÍLOHA C. 1**  
**VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU**







Názov stavby: Plocha pozemku vo funkčnej ploche F502: Celková hrubá podlažná plocha - nadzemná časť

Miesto stavby: POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD - MATADOR

Katastrálne územie: Bratislava V, MČ Petržalka; Lokalita: Údernická ul. k.ú.

Parcelné čísla vo vlast. investora: Petržalka. Bratislava V  
3694/178,3694/176, 3694/177, 3694/49, 3694/193, 3694/78, 3694/282, 3694/192, 3694/71 (Acord spol. s r.o. (6878 m2)

Parcelné čísla pre SO.13 VN prípojka: 3694/124, 3694/20, 3694/13, 3694/301, 3694/304 - P.G.A., spol. s r.o., Alstrova 6477/202, Bratislava, PSČ 831 06, SR (pre SO.13 VN prípojka)

6,878 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku vo vlastníctve investora: 6,498 m2 9.090 m2

#### BILANCIE RIEŠENEHO ÚZEMIA

OBJEKT	TS	SO.01.A1	SO.01.A2	SO.01.A3	SO.Oi.A4	CELKOM
Charakteristika objektu	Trafo stanica	Polyfunkčný objekt	Polyfunkčný objekt	Polyfunkčný objekt	Polyfunkčný objekt	
Nevýrobné služby		3,343 m2	972 m2	1.608 m2	899 m2	6,822 m2
Obchody		797 m2	359 m2	536 m2	561 m2	2,253 m2
Celková podlažná plocha nadzemnej časti	15 m2	4.140 m2	1.331 m2	2,144 m2	1.460 m2	9.090 m2
Celková podlažná plocha podzemnej časti		1.019 m2	818 m2	798 m2	862 m2	3.497 m2
Zastavaná plocha	15 m2	797 m2	359 m2	536 m2	561 m2	2.268 m2

Počet nadzemných podlaží	6,4	4	4	3	9 1
Počet podzemných podlaží	1	1	1	1	
Počet jednotiek obchodov	1	1	3	4	

Celkový počet zamestnancov	96	29	48	29	202
Celkový počet návštevníkov	26	10	15	13	64
Celkový počet ľudí	122	39	63	42	266

Celkový navrhovaný počet PM

Celkový požadovaný počet PM v zmysle STN

128 PM

115 PM

Z toho:

Navrhovaný počet PM na teréne

Navrhovaný počet PM v garážach

20 PM

108 PM

Regulácia ÚPN F502	IPP max.	IZP max.	KZ min.
Koeficienty regulácie	1,4	0,35	0,20
Funkčné využitie (502)	Zmiešané územie obchodu a služieb výrobných nevýrobných, rozvoiové územie		
Plocha pozemku 6,498	9.097 m2	2,274 m2	1.300 m2
Návrh zástavby	9.090 m2	2.268 m2	1.358 m2
Koeficienty návrhu	1,4	0,35	0,20

**PRÍLOHA C. 2**  
**POPIS A PARAMETRE PROJEKTU**



Názov: Lokality: Údernická ul.

Miesto: k.ú. Petržalka, MČ Bratislava - Petržalka

Katastrálne územie: 3694/178,3Ó94/17Ó, 3694/177, 3694/49, 3694/193, 3694/78, 3694/282, 3694/192, 3694/71

Parcelné čísla vo vlast. investora:

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA MATADORKA -

ÚDERNÍČKA

Bratislava V, MČ Petržalka:

Riešené územie je určené na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste SR Bratislave. Nachádza sa v lokalite Matadorka-Údernická, na západnom okraji obytného obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Územie leží v bývalom areáli továrne Matador. V súčasnosti pôsobí nesúrodo stavebne, prevádzkovo aj funkčne; a je v etape komplexnej prestavby.

OBJEKTY v sektore 84	TS	SO.01.A1	SO.01.A2	SO.01.A3	SO.01.A4	CELKOM
Charakteristika objektu	Trafostanica	Polyfunkčný objekt	Polyfunkčný objekt	Polyfunkčný objekt	Polyfunkčný objekt	
Nevýrobné služby		-	-	454 m <sup>2</sup>	-	454
Obchody		797 m <sup>2</sup>	359 m <sup>2</sup>	536	561 m <sup>2</sup>	2.253 m <sup>2</sup>
Bývanie		3.343 m <sup>2</sup>	972 m <sup>2</sup>	1.154 m <sup>2</sup>	899 m <sup>2</sup>	6.368
Celková podlažná plocha nadzemnej časti	15	4.140	1.331	2.144	1.460	9.090 m <sup>2</sup>
Celková podlažná plocha podzemnej časti		1.019 m <sup>2</sup>	818 m <sup>2</sup>	798 m <sup>2</sup>	862 m <sup>2</sup>	3.497
Zastavaná plocha	15	797	359	536	561	2.268

UŠ navrhuje výhľadovo nový spôsob využitia územia len v severo-západnej časti riešeného územia v sektoroch A1, A2, B1, B2 a B3. V sektore 64 navrhuje zmenu

Počet nadzemných podlaží	6,4	4	4	3	
Počet podzemných podlaží	1	1	1	1	
Počet jednotiek obchodov	6	3	4	5	18
Počet bytových jednotiek	43	13	15	12	83

funkčného využitia rozvojového územia určeného pre zástavbu objektami zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom

Celkový počet obyvateľov bytov	86	26	30	23	165
Celkový počet zamestnancov (obchody + nevýrobné služby)	7	3	4+19	4	37
Celkový počet návštevníkov	25	11	17+14	18	85
Celkový počet ľudí	118	40	84	45	287

F502, na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti kód F501 - rozvojové územie. V západnej časti riešeného územia, pozdĺž

Celkový požadovaný počet PM v zmysle STN 128 PM

komunikácie Gogoľova, návrh US uvažuje výhľadovo s asanáciou existujúcich objektov a priemyselných hál - sektor 81, B2. 125 PM

BILANCIE ÚZEMIA URČENÉHO NA ZMENU REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA - SEKTOR 84

Celkový navrhovaný počet PM

Z toho:

Navrhovaný počet PM na teréne

Navrhovaný počet PM v garážach

20 PM

108 PM

Súčasná regulácia ÚPN F502	IPP max.	IZP max.	KZ min.
Koeficienty regulácie	1,4	0,35	0,20
Funkčné využitie (502)	Zmiešané územie obchodu a služieb výrobných nevýrobných, rozvojové územie		
Plocha pozemku 6.498	9.097 m <sup>2</sup>	2.274 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Navrhovaná regulácia ÚPN F501	IPP max.	IZP max.	KZ min.
Koeficienty regulácie	1,4	0,35	0,20
Funkčné využitie (501)	Zmiešané územie bývania a OV, rozvojové územie		
Plocha pozemku 6.498 m <sup>2</sup>	9.097	2.274	1.300 m <sup>2</sup>
Ilustrácia zástavby	9.090 m <sup>2</sup>	2.268 m <sup>2</sup>	1.358 m <sup>2</sup>
Koeficienty návrhu	1,4	0,35	0,20

SEKTOR B4

Charakteristika súčasného stavu:

Nachádza sa vo vnútri riešeného územia. Sektor je určený podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom F502, rozvojové územie. V súčasnosti sa tu nachádzajú objekty pôvodných výrobných objektov patriace spoločnosti ACORD

#### Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za rozvojový. Uvažuje sa s čiastočnou asanáciou jestvujúcich a prestavbou objektov v časti ACORD. Územie vo vlastníctve Acord s.r.o. je určené na zmenu funkčného využitia UPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave. V ÚŠ navrhujeme zmenu funkčného využitia územia na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti kód F501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

#### SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie:

polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti Prípustné

funkcie:

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

Prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:

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

#### Poznámka:

Uvedené údaje uvádzané vychádzajú z Metodiky HMBA s cieľom zvýšiť dostupnosť nájomného bývania. Sú orientačné a nezáväznú. Výmery a počty budú predmetom špecifikácie v ďalších stupňoch PD.







IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE  
OBJEDNÁVATEL:

VI GROUP, Roľnícka 157, 831 07 Bratislava 36

NÁZOV DOKUMENTÁCIE:

Urbanistická štúdia Matadorka-Údernícka, MČ Bratislava - Petržalka

SPRACOVATEL:

APROX s.r.o.. Tabaková 1, 811 07 Bratislava

Ateliér: APROX ARCHITECTS, Arménska 1/A, 821 06 Bratislava

štatutárny zástupca: Ing. arch. Ľubomír Mezovský

RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV:

Urbanizmus:

Ing.arch. Ľubomír Mezovský Ing.arch. Václav Hrdý Ing.arch. Alžbeta

Káčerová Ing.arch. Petra Zemanová

Ing. Dr. Milan Skýva

Doprava:

ARC Plus s.r.o.

Technická infraštruktúra:

Životné prostredie, zeleň:

Ing. Katarína Staníková

Odborne spôsobilá osoba na  
obstarávanie ÚPP a ÚPD

Ing. arch. Zuzana Jankovičová, odborne spôsobilá osoba reg. č. 369  
Preukaz o odbornej spôsobilosti na obstarávanie ÚPP a ÚPD obci vydaný  
Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja dňa 15.11.2017

STUPEŇ UPP:

Urbanistická štúdia - upravený čístopis

DATUM SPRACOVANIA:

máj 2024

## OBSAH

### A. TEXTOVÁ ČASŤ:

#### Identifikačné údaje

#### a. Základné údaje

- a. 1 hlavné ciele riešenia  
a. 2 údaje o súbude riešenia so zadaním  
a. 3 základné údaje o územnopripravných podkladoch a ostatných podkladoch

#### b. Riešenie urbanistickej štúdie

- b.1  
b.2 vymedzenie hraníc riešeného územia a jeho charakteristika opis riešeného územia  
b.3 väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov a zo záväzných častí Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01,02,03,05,06 a 07 analýza územia, vyhodnotenie potenciálov a limitov  
b.4 územia demografická a sociálno-ekonomická charakteristika územia  
b.5 návrh urbanistickej koncepcie funkčného využitia územia, kompozičného riešenia, návrh hmotovo-priestorového usporiadania územia  
b.6 urbanistické riešenie, riešenie hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, návrh zastavovacích podmienok s určením účelu využitia a intenzity zástavby, vyjadrené prípustným druhom stavieb, koeficientom zastavanosti, indexom podlažných plôch, limitom výšky zástavby, podielom zelene  
b.8 návrh koncepcie riešenia verejného dopravného vybavenia územia návrh koncepcie riešenia verejného technického vybavenia územia zhodnotenie kvality životného prostredia  
b.9 zhodnotenie krajinnoekologickej vhodnosti využitia územia, návrh ozelenenia a prvkov ekologickej stability  
b.10 zhodnotenie demografických, sociálnych a ekonomických údajov návrh vecnej a časovej etapizácie uskutočňovania výstavby návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení tabuľková časť:  
b.11 bilancie funkčného využitia plôch  
b.12 Širšie vzťahy M 1:10 000 Situácia M 1:5 000  
b.13  
b.14 Priemet riešenia do ortofoto M 1:1 500  
b.15  
b.16 Komplexný urbanistický návrh M 1:1 500

Regulácia územia M 1:1 500

Verejné dopravné vybavenie M 1:1 500

Technická infraštruktúra - vodného hospodárstvo M 1:1 500

### B. GRAFICKÁ ČASŤ:

Technická infraštruktúra - energetické hospodárstvo M 1:1 500

Zeleň, ochrana prírody, tvorby krajiny a prvkov ÚSES M 1:1 500

Analýza majetkoprávneho stavu v území M 1:1500

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

Návrh zmien a doplnkov ÚPN HMBA, r. 2007 v platnom znení - Verejné dopravné vybavenie M 1:10 000 Vizualizácia

riešeného územia

## a. ZAKLADNE UDAJE

### a. 1 HUVNÉ CIELE RIEŠENIA

Požiadavka na spracovanie urbanistickej štúdie vyplynula z podnetu a vlastníkov pozemkov dotknutej zóny MČ - Petržalka, Bratislava v kontakte na vznikajúcu zástavbu v priestoroch bývalého areálu továrne Matador. V súčasnosti je lokalita sčasti zastavaná, rozostavaná a sčasti sú pôvodné objekty s nových účelom využitia ako diene, skiady, fitness, drobné prevádzky atď menšie inštitúcie a súkromné podniky.

Riešené územie lokality UŠ Matadorka-Údernícka sa nachádza na západnom okraji obytnej obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Nachádza sa v bývalom areáli továrne Matador. V rokoch 1938 - 1939 pracovalo v Matadorke vyše 1000 pracovníkov. V tom roku sa tu vyrábali všetky druhy gumového tovaru značky Gumatador a Pneumatador, ako aj chirurgické technické výrobky.

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

Účelom spracovania urbanistickej štúdie bude spodobnenie a určenie rozsahu zmien a doplnkov ÚPN hl.m. SR Bratislava 2007 v znení zmien a doplnkov v riešenej lokalite - sektor B4 vo vlastníctve ACORD s.r.o. a to na základe výzvy hlavného mesta na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste. A tiež v širšom riešenom území smerne overiť možnosť výhľadového rozvoja sektorov A, A2, B1, B2 a B3.

Plochy preverované na zmenu regulácie funkčného využitia sa vzťahuje na územie týchto parciel: parc. č. 3694/9, 3694/14, 3694/15, 3694/16, 3694/17, 3694/18, 3694/19, 3694/49, 3694/71, 3694/78, 3694/80, 3694/88, 3694/135, 3694/141, 3694/155, 3694/163, 3694/164, 3694/176, 3694/177, 3694/178, 3694/191, 3694/192, 3694/193, 3694/194, 3694/195, 3694/196, 3694/209, 3694/210, 3694/218, 3694/211, 3694/221, 3694/222, 3694/223, 3694/230, 3694/231, 3694/232, 3694/233, 3694/234, 3694/235, 3694/237, 3694/254, 3694/308, 3694/308, 3701, 3702/3 o celkovej 4,32 ha.

Urbanistická štúdia zóny komplexným urbanistickým riešením územia bude slúžiť na overenie zmeny funkčného využitia stanovené súčasným územným plánom, pričom zohľadní rozvojové trendy návrhu nového územného plánu najmä v širších väzbách územia. Súčasťou riešeného územia je územie na pozemkoch vo vlastníctve ACORD s.r.o., určeného na aktuálnu zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste SR Bratislava na základe výzvy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava. Vzhľadom na charakter územia, prvou etapu vypracovania Urbanistickej štúdie bola analýza limitov a východísk funkčného a priestorového usporiadania územia, so zohľadnením širšej koncepcie územia v zmysle spracovanej územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

Súčasná regulácia riešeného územia funkčného využitia, podľa ÚP hl.m. SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje funkcie nasledovne:

- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód F502), rozvojové územie
- územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód F201), rozvojové územie
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód M501), rozvojové územie

V urbanistickej štúdii sa overí zmena územia určeného na zmenu funkčného využitia funkčného stanovené súčasným územným plánom nasledovne:

V území určenom na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste SR Bratislava sa overí zmena funkčného využitia:

- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód F502), rozvojové územie na Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód F501), rozvojové územie

Medzi ďalšie ciele urbanistickej štúdie patria:

na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia navrhnúť vhodnejší spôsob využitia územia zdokumentovať navrhované funkčné využitie riešeného územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravnú-komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách overiť územný potenciál pre rozvoj polyfunkčného mestského prostredia občianskej vybavenosti a bývania s rešpektovaním determinujúcich limitov rozvoja stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov zhodnotiť kvalitu životného prostredia, dosiahnuť ekologickú rovnováhu návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby

### a. 3. ZAKLADNE UDAJE O ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOCH A OSTATNÝCH PODKLADOCH

#### a. 3.1. Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007

V zmysle schváleného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, ktorý je schválený uznesením MsZ č.123/2007 zo dňa 31.5.2007 súčinnosťou od 1.9.2007 vznení zmien adopinkov, sa pre záujmové územie vzťahujú tieto regulatívy:

regulatív intenzity využitia územia v hraniciach riešeného územia podľa UPN pre vnútorné mesto

kód	IPP Max.	kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	Obchodno - spoločenské komplexy	0,46	0,10
				Zástavba mestského typu	0,35	0,20
				Rozvoľnená zástavba- areály	0,23	0,30
F	1,4	502	Zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných -	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
M	3,6	501	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - rozvoľnená zástavba	Rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				Zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou1	0,38	0,25
				Intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu2	0,50	0,30

F201), rozvojové územie na **Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód F 501), rozvojové územie**  
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.  
Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

**Prevládajúce funkcie:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

**Prípustné funkcie:** zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:** byty v objektoch určených pre Inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

**Nepripustné funkcie:** rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre Individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou  
2       zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód F502), rozvojové územie na **Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód F501), rozvojové územie**

- územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského                      významu    (kód

z hľadiska funkčného určenia sú ore riešené územie širších vzťahov stanovené tieto funkcie:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) stabilizované územie
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód C201, 1201, H201)** rozvojové územie
- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód F5D2)** rozvojové územie
- **šport, telovýchova a voľný čas (kód X401)** stabilizované územie
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód M501)** stabilizované územie
- **priemyselná výroba (kód 301)** stabilizované územie

#### OBČIANSKA VYBAVENOSŤ CELOMESTS. A NADMESTSKÉHO VÝZNAMU (kód F201), rozvojové územie

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

**Prevládajúce funkcie:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

**Pripustné funkcie:** Integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Pripustné funkcie v obmedzenom rozsahu:** bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko - technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

**Nepripustné funkcie:** zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### ZMIEŠANÉ ÚZEMIA BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - (kód M501), rozvojové územie

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

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

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

#### **SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

**Prevládajúce funkcie:** -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

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

#### **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA OBCHODU A SLUŽIEB VÝROBNÝCH A NEVÝROBNÝCH (kód F502), rozvojové územie**

### 3.2 Základné údaje o územnoplánovacích podkladoch a ostatných podkladoch

Doteraz boli spracované tieto súvisiace materiály:

územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy (odd. t!IG a GiS, 2014)  
Územný generel zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014)  
Územný generel sociálnej starostlivosti hl. m. SR Bratislavy (Magistrát hl. m. SR BA,2014)  
Územný generel športu a rekreácie hlavného mesta SR Bratislavy (Form-Projekt 2009)  
Územný generel cestovného aichu hlavného mesta SR Bratislavy (Jeia s.r.o., 2009)  
Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)  
Aktualizácia územného genereliu zásobovania vodou hl. m. SR Bratislavy (2009)  
Aktualizácia územného genereliu odkanalizovania hl. m. SR Bratislavy (2009)  
Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (Petrakovič 2003)  
Územný generel zelene hlavného mesta SR Bratislavy (Pamarch, 2022)  
Územný generel dopravy hl. m. SR Bratislavy (CDV, 2015),  
Územný generel MHD v hl. m. SR Bratislavy (Dopravoprojekt, 1999),  
Aktualizácia územného genereliu zásobovania plynom mesta Bratislavy (2001)  
Aktualizácia územného genereliu zásobovania elektrickou energiou hl. m. SR Bratislavy (2001)  
Územný generel vodných tokov hlavného mesta SR Bratislavy, 2022 Koncepcia rozvoja hl.m. SR Bratislavy v oblasti tepelnej energetiky. TEBODIN SLOVAKIA, 2007 Ochrana hl. mesta Bratislavy pred veľkými vodami. Štúdiá. HYDROCONSULT, 2001 Protipovodňová ochrana Bratislavy, PSP jednotlivých aktivít č.1-/.HYDROCONSULT, HYDROCONSULTING, TERRAPROJEKT, 2007  
Krajinnoeoigické podmienky rozvoja Bratislavy, T. Hrnčiarová a koi. - Veda, 2006 Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hl. mesta SR Bratislavy na roky 2022 - 2030, (MiB 2022). Metodika dopravného - kapacitného posúdenia veľkých investičných projektov (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Odd. dopravného plánovania a riadenia dopravy, r. 2009  
Dopravno-kapacitné posúdenie. Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Polyfunkčný súbor Accord Matador, Revitalizácia a prístavba objektu Mlyna Matador, Bratislava Petržalka, DOTIS Consult s.r.o., 2019  
Dopravno-kapacitné posúdenie. Križovatka „A“ - Kopčianska - Matador (severná). Križovatka „B“ - Kopčianska - Matador Ouzná), DOTIS Consult s.r.o., 2020 Štúdiá rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava - Petržalka", Ekopián, s.r.o., 2014 Urbanisticko-architektonickú štúdiu Koncepcia pešieho pohybu Petržalka - časť Dvory", IN architekti, 2018 Urbanistická štúdiu Brownfieidy na území hlavného mesta Bratislavy", Magistrát HMSR Bratislava, 2022 DÚR Nová Matadorka, Compass s.r.o., 2022 DÚR Polyfunkčný komplex Matador - Kopčianka, Pantograph s.r.o., 2017 DÚR Rekonštrukcia a dostavba budovy bývalej smaitovne Matador, Scale studio a.s.,2021 DÚR Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Compass s.r.o., 2019 DÚR Polyfunkčný objekt Septime 2, Údemicka ui., 2020 DÚR Polyfunkčný súbor ACORD - MATADOR, Compass s.r.o. 02/2020, rev.04/2021 Záväzné stanovisko hl.m. SR Bratislavy k investičnej činnosti, Polyfunkčný súbor ACORD - MATADOR, 09.07.2021  
Dopravno-kapacitné posúdenie, Revitalizácia areálu závodu Matador, Nová Matadorka - Sektory, DÚR, DOTIS Consult s.r.o., 2020

## b. RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

### b.1 VYMEDZENIE HRANÍC RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO CHARAKTERISTIKA

Hranice územia určeného na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste SR Bratislave

Územie je vymedzené zo západnej a severnej strany komunikáciou Gustáva Malého, z východnej strany komunikáciou Pri smaitovni a z juhu hranicou susedných pozemkov Ziegerovho mlyna. Územie je súčasťou riešeného územia, ktoré je predmetom UŠ. Výmera územia určeného na zmenu za účelom dostupnosti bývania je o výmere 6,49 ha.

Hranice riešeného územia

Územie riešeného územia je vymedzené zo severnej strany severnou komunikáciou Údernicka, z východnej strany plochami pôvodnej zástavby pozdĺž Kopčianskej ulice s funkčným kódom 1201, z juhu navrhovanou komunikáciou Josepha Poppera, zo západnej strany komunikáciou Gogoľova. Výmera územia riešeného územia je 9,46 ha.

Vymedzenie územia pre širšie vzťahy

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené zo severnej strany severnou hranicou areálu určeným pre šport, telovýchovu a voľný čas s funkčným kódom 401 komunikáciou Vranovská, z východnej strany plochami zariadení železnice s funkčným kódom 702, z juhu komunikáciou Antona Durvaya, zo západnej strany komunikáciou Kaukazská. Výmera územia širších vzťahov je 53,9 ha.

### b.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie lokality Matadorka-Údernicka sa nachádza na západnom okraji obytného obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Nachádza sa v bývalom areáli továrne Matador. V súčasnosti územie pôsobí nesúrodne stavebne, prevádzkovo aj funkčne, je v etape komplexnej prestavby.

UŠ navrhuje výhľadovo nový spôsob využitia územia len v severo-západnej časti riešeného územia v sektoroch A1, A2, B1, B2 a B3. V sektore B4 navrhuje zmenu funkčného využitia za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste. V západnej časti riešeného územia, pozdĺž komunikácie Gogoľova, návrh UŠ uvažuje výhľadovo s asanáciou existujúcich objektov a priemyselných hál - sektor B1, B2.

Značnú časť riešeného územia sektory C1, C2, a C3 tvoria investičné zámery s už platným stavebným povolením (Nová Matadorka, Septimo 2, Kopčianka), skolaudované novostavby (Matadorka) a stavby v procese povoľovania (bývalé sklady Matador). Územie sektora C3 je súčasťou UŠ zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava, objednávateľa MTS SVK Development 01, s.r.o., ktorej cieľom je taktiež zmena územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave. Jedná sa o zmenu funkčného využitia územia z M 501 na funkčné využitie G 101.

V súčasnosti sa tu nachádzajú:

Na severozápadnom okraji riešeného územia sa nachádza sektor A, ktorý je rozdelený komunikáciou ul. G. Malého na dve časti A1 a A2. Sektor je určený podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Občianskej vybavenosti ciomests. a nadmestského významu s funkčným kódom F201, rozvojové územie. V súbehu Gogoľova a Údernicka ul. je umiestená novostavba bytového domu.

Na juhozápadnom okraji riešeného územia sa nachádza sektor B, delený na B1, B2, B3 a B4. Sektor je určený podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom F502, rozvojové územie. Zo severnej strany je v priamom kontakte so sektorom A. U južnej strany nadväzuje na bývalý areál Matadorka. Sektor ohraničený z východnej strany ulicou Gogoľova a z východnej strany ulicou Pri smaitovni. V sektore je umiestená zrekonštruovaná priemyselná budova AF REALITY ii. so šidlom drobných prevádzok ( menšie inštitúcie a súkromné podniky), ktorá zasahuje do sektora A. v južnej časti sektora je umiestená priemyselná hala ELVIS SPOL s.r.o . so šidlom drobných prevádzok so športovým zameraním ( Sun Dance Academy, Presburg Gym,

Prakriti Yoga Shala, Block Trainingm Sport Shop a Cafe Bistro). Z východnej strany sektora medzi ulicami Gustava Maiého a Pri smaitovni sa nachádzajú zrekonštruované prizemné objekty so sídlom drobných prevádzok { menšie inštitúcie a súkromné podniky). Súčasť zástavby v južnej časti predstavujú aj pôvodné objekty závodu Matador - Mjyn, taviaren a dvojhaie na vypaľovanie smaitu. Zo západnej strany pozdĺž ulice Gogoľova sú umiestnené novostavby so sídlom drobných prevádzok (menšie inštitúcie a súkromné podniky).

Na východnom okraji riešeného územia sa nachádza sektor C, deiený na 01, 02 a 03. Sektor je určený podľa ĽJP hi.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov pre zástavbu objektami Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti s funkčným kódom M501, rozvojové územie. Zo severnej strany je sektor O ohraničený ul. Údemická, na východnej strane je ohraničený zástavbou pozdĺž ul. Kopčianska a z o západnej strany je ohraničený ul. Pri smaitovni. Dominantnú časť sektoru tvoria pôvodné objekty závodu Matadorka - časť je zachovaná a zahŕňa sídla drobných prevádzok (dielne, sklady) a časť je zdemolovaná dnes tvorí budúce stavenisko. Zo severnej strany pozdĺž ul. Údemická je umiestnená novostavba blokovej zástavby s výškovou dominantou. Na východnej strane pozdĺž ul. Pri smaitovni sú umiestnené objekty bývalého závodu Matadorka - dvojhaie na tavenie, vypaľovanie smaitu a Sheedové stavby na morenie. V súčasnosti síuži ako sídlo drobných prevádzok (autodieňňa, pneuservis, stoliárska dieňňa ako aj Propainball). Ďalšie objekty závodu Matadorka ako žiháreň a iisovňa sú už tohto času zdemolované a na ich mieste prebieha výstavba novostavby Komplex Matadorka. Pôvodné objekty v súčasnosti nepinia už dávno svoju výrobnú funkciu a celé územie Matadorky je v reštrukturalizácii, prestavbe na polyfunkčné mestské prostredie.

### b.3 VÁZBY VYPLYVAJÚCE Z RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU HL MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007 V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV A OSTATNÝCH DOPLŇÚJÚCICH DOKUMENTÁCIÍ

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené zo severnej strany komunikáciou Údemická a severnou hranicou areálu určeným pre šport, teiovýchovu a voľný čas s funkčným kódom 401, z východnej strany plochami zariadení železnice s funkčným kódom 702, z juhu komunikáciou Antona Duvaya, zo západnej strany komunikáciou Kaukazská. V rámci širších vzťahov je zdokumentované napojenie riešeného územia z hľadiska rozvoja územno - technických a funkčno-priestorových väzieb na úrovni grafickej mierky M = 1:5 000.

V rámci širších vzťahov je z hľadiska regionálnych súvislostí potrebné rozvíjať územia navrhovaných regionálnych rozvojových pólů v smeroch: mestské časti Petržalka a Jarovce vo väzbe na Kittsee, Pamdorf, Bruck a/L.

Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí: Mestské časti južného a juhozápadného rozvojového smeru mesta - Petržalka, Jarovce, Rusovce, Čunovo. Dotvárať funkčnú štruktúru územia v súlade s požiadavkami:

- humanizácie a zvýšenia kvality obytného prostredia,
- zvýšenia kvality zelených plôch pre dotvorenie mestských parkov,
- zvýšenia ponuky rôznorodých pracovných príležitostí - zníženie dochádzky za prácou do iných častí mesta, - vytvorenie ponuky rôznorodých športových, voľnočasových a rekreačných aktivít v urbanizovanom a prírodnom prostredí.

**PodFa UŠ Brownfields, 2019** sa v riešenom území nachádzajú štyri identifikované brownfieldy. Súčasne bolo toto územie zaradené medzi veľké areály a bloky s označením E4 - dlhodobo evidované ako veľké prestavbové územie. Transformácia takýchto území prebieha a rieši sa komplexne, Brownfieldy v riešenom území:

- BF\_190\_Areál Matador (v rámci UŠ sektor B2 v rámci UŠ)
- BF\_200\_Areál Matador (v rámci UŠ sektor B4)
- BF\_280\_Dvojhaie bývalej Smaitovne (y rámci UŠ sektor 02)
- BF\_285\_Byvaia Smaitovňa (v rámci UŠ sektor 03)

V riešenom území predmetnej UŠ sa nachádza v južnej polohe identifikovaný významný brownfield č. 206 Starý mjyn Smaitovne (v UŠ označený pod číslom 02. Ziegerov mjyn). V rámci riešenia UŠ je zachovaný.

**UŠ Výškového zónovania, 2022** určuje v západnej časti riešeného územia (sektor AI, A2, BI, B2, B3 a B4) 3.hladinu výškovej regulácie s maximálnou výškou 21 metrov. Sektory 01, 02 a 03 sa nachádzajú v časti riešeného územia s S.hiadinou výškovej regulácie s maximálnou výškou 46 metrov. Uzlové priestory lokálneho významu sa v lokalite nenachádzajú.

#### Požiadavky vyplývajúce z územných generelov vychádzajúcich z platného UPN BĀ:

- V zmysle Územného genereliu školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014, sa v rámci územia širších vzťahov UŠ Matadorka-Údemická navrhujú nasledujúce zariadenia:
  - MŠ - Popisné číslo: 5313\_N, plocha pozemku: 4200, podlažná plocha: 1440, počet miest: 120, počet tried:

- ZŠ - Popisné číslo: 5306\_N, plocha pozemku: 28000, podlažná plocha: 5600, počet miest: 675, počet tried: 27
- Územný generel sociálnej starostlivosti, 2014 neumiestňuje v rámci predmetného územia žiadne zariadenie.
- Územný generel zdravotníctva, 2014 sa v rámci územia bývalého areálu ZŤS a kontaktného územia navrhujú nasledujúce zariadenia:
  - Popisné číslo, kód: 53223N, Zdravotné stredisko, plocha pozemku: 2160 (180m2/1 lekárske pracovisko - LP), podlažná plocha: 1680 (140m2/1 lekárske pracovisko - LP), počet LP: 12

#### Návrh riešenia:

V nami navrhovanej lokalite sektory AI, A2, BI, B2 a B3 navrhujeme v rámci parteru polyfunkčných objektů v sektore B2:

- materskú školu so 4 triedami s uvažovaným počtom deti 60
- Zdravotné stredisko s podlažnou plochou 840 m2 (140m2/1 lekárske pracovisko - LP), počet LP: 6

#### Požiadavky na riešenie občianskej vybavenosti:

Na základe analýz dostupnosti základnej občianskej vybavenosti (školsťvo, sociálna zdravotná starostlivosť, šport) ide o veľmi izolované územie Z Analýzy dostupnosti školských zariadení je zjrejmé, že ide o územie, kde sa toho času nenachádza žiadne zariadenie základnej alebo materskej školy.

V tesnej blízkosti sa nachádza MŠ Ševčenkova (900 m), ZŠ Sv.rodiny 1050 (ZŠ Prokofievova 1300 m), zdravotné stredisko Záporožská (1000 m), Fedinova (1000 m), lekáreň, potraviny a ďalšie obchody a služby vo Vienna Gate (300 m), kúpalisko a wellness (200 m).

Podľa prírastku počtu obyvateľů v danej lokalite je potrebné nadimenzovať základnú občiansku vybavenosť za funkčné systémy školstvo, zdravotníctvo a sociálna starostlivosť, šport a rekreácia nasledovne:

Bilančné štandardy podľa ÚG školstva bi. mesta SR Bratislavy, r. 2014 sú:

MŠ:

ukazovateľ 35 žiackych miest /na 1000 obyvateľů,  
ukazovateľ 12 m^ podlažnej plochy/l žiacke miesto,  
ukazovateľ 35 m2 plochy pozemku /l žiacke miesto;  
ZŠ:

ukazovateľ 95 žiackych miest/na 1000 obyvateľů,  
ukazovateľ 10,5 m^ podlažnej plochy/l žiacke miesto:, resp. 8,3 pre návrh,  
ukazovateľ plochy pozemku m2 /l žiacke miesto: 35

Podľa všeobecných metodických odporúčaní a bilančných štandardů v zmysle ÚG sociálnej starostlivosti hl. mesta SR Bratislavy, rok 2014:

ZpS (zar. pre seniorov): ukazovateľ 4,8 miest/na 1000 obyvateľů, ukazovateľ 32 m^ podlažnej plochy /l miesto,  
ukazovateľ plochy pozemku 50 m^ /miesto SZ (špecializované zariadenie): ukazovateľ 1,0 miest/na 1000 obyvateľů,  
ukazovateľ 32 m^ podlažnej plochy /l miesto, ukazovateľ plochy pozemku 50 m^ /miesto ZOS (zar. opatrov. služieb):



ukazovateľ 0,7 miest / na 1000 obyvateľov, ukazovateľ 32 podlažnej plochy /1 miesto, ukazovateľ plochy pozemku 50 m² /miesto

Návrh riešenia;

V kontakte s lokalitou širších vzťahov v areáli Nová Matadorka je navrhnutá 13 triedna Základná škola pre cca 325 žiakov, materská škola so 4 triedami s uvažovaným počtom detí 60 a Dom sociálnych služieb.

Bilancie pre návrh občianskej wbavenosti územia určeného na zmenu UPN Bratislavy

Riešené územie určené na zmenu: sektor B4 6 498	m2				
Zastavaná plocha	2274m2				
Podlažná plocha	9097m2				
Plocha zelene	1300m2				
Počet bytov	83				
Počet obyvateľov	165				
Počet parkovacích miest	20	PM	+	108	HG

Návrh zelene na obyv.mln.4m2/obyv. (B4 potreba 660 m2):

Materská škola 35 detí na 1000 obyv. { B4 potreba 6 miest):	návrh = 1300 m2
Základná škola 95 miest na 1000 obyv.(B4 potreba 16 miest)	návrh 60 miest (Nová Matadorka) návrh 325 miest (Nová Matadorka)
Zariadenia ZOZ-dennej potreby 2m2/byt (B4 potreba166 m2):	návrh 2000m2 (Nová Matadorka)
ZpS 4,8 miest /na 1000 obyvateľov (B4 potreba 0,8 miesta)	návrh DSS (Nová Matadorka)
Zariadenia kultúry 6 miest na 1000 obyv. {B4 potreba 1 miesto)	návrh multifunkčného centra (Nová Matadorka)
Zariadenia telovýchovy a športu	návrh multifunkčnej haly (Nová Matadorka)
Telocvične 40m2 na 1000 obyv. (B4 potreba 6m2)	
Pre deti 800m2 na 1000 obyv. (B4 potreba 132 m2)	
Pre mládež a dosp. 700m2 na 1000 obyv. (B4 potreba 116 m2)	

Zdravotníctvo

Primárna starostlivosť 1,1 lekára na 1000 obyv.(B4 potreba 0,18) návrh zdravotného strediska (Nová Matadorka)  
Jasle 2 miesta na 1000 obyv.(B4 potreba 0,3 m2)  
Lekáreň 0,3 miesta na 1000 obyv.(B4 potreba 0,05 prac-mlesto)

Na základe horeuvedeného vyplýva, že nárast obyvateľov v zmysle návrhu v sektore B4 nespôsobí výraznú potrebu základnej OV. Uvedené potreby pokryje plánovaná výstavba v lokalite Nová Matadorka v dostupnosti 100-300 m od územia riešeného na zmenu, kde majú byť zariadenia základnej OV vybudované aj v zmysle územných generelov.

Požiadavky na zeienú infraštruktúru a starostlivosť o životné prostredie:

Dostupnosť parku je stanovená na 200 m, pričom ani pri aplikácii vzdialenosti 600m sa situácia nezmenila. 200 m je pre lokálny park do cca 0,5 ha a 600 m je pre zonálny od 0,5 ha po 4 ha. Lokálne parky / verejná zeleň sú súčasťou navrhovaných sektorov. Zelené plochy charakteru parku sú riešené v kontaktnom území širších vzťahov.

b.4 ANALÝZA ÚZEMIA, VYHODNOTENIE POTENCIÁLOV A LIMITOV ÚZEMIA

Riešené územie lokality UŠ Matadorka-Údernícka sa nachádza na západnom okraji obytného obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Nachádza sa v bývalom areáli továrne Matador. V súčasnosti je lokalita sčasti zastavaná, rozostavaná a sčasti sú pôvodné objekty s nových účelom využitia ako dielne, sklady, fitness, drobné prevádzky atď. menšie inštitúcie a súkromné podniky. V súčasnosti prebieha transformácia územia pôvodnej továrne na polyfunkčné mestské prostredie, územie môžeme charakterizovať ako rozvojové. Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je vytvoriť na podklade zhodnotenia územno-technických väzieb, analýzy majetko-právnych vzťahov, zosúladenia investičných zámerov a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné polyfunkčné prostredie v kontexte na jestvujúcu zástavbu.

Pre rozhodovací proces sme vybrali nasledovné najvýznamnejšie limity a obmedzenia ukazovateľov abiotického a biotického komplexu:

Limity ovplyvňujúce funkčnú a prevádzkovú štruktúru územia

- maximálna ochrana jestvujúcej a navrhovanej vegetácie a jej priestorového potenciálu pri realizovaní stavebnej činnosti za nasledovných odporúčaných podmienok:
- zastavanosť v sektoroch limitovať podľa charakteru bloku
- ochrana jestvujúcej drevinnej a krovinnej vegetácie pre budúce sadové úpravy
- limitujúcim faktorom je tiež súčasný majetkoprávny stav v území, ktorý je určujúci pri etapizácii výstavby
- zosúladenie investičných zámerov a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné polyfunkčné prostredie v kontexte na jestvujúcu zástavbu.

Limity Intenzity využitia územia

- pre intenzitu využitia zóny by mal byť limitujúci charakter okolitej zástavby, výškové zónovanie, situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku a vhodné a kapacitné dopravné napojenie
- svetloteknické a hygienické požiadavky sú tiež limitujúce pre Intenzitu
- rovinatý charakter terénu, majetkoprávny stav a šírkové parametre prístupových komunikácií zástavby

Limity a obmedzenia v širšom území vyplývajúce z ukazovateľov abiotického charakteru

- limitujúcim a determinujúcim faktorom využitia územia sú aj dominantné polohy územia vytvárajúce panorámu horizontu a dominantné pohľadové hrany a smery, ktoré určujú polohy lokalít v území s vysokým nárokom na posudzovanie účinku novej zástavby v území
- limitujúcim faktorom je tiež súčasný majetkoprávny stav v území, ktorý je určujúci pri etapizácii výstavby
- Inžiniersko-geologické a hydrogeologické pomery v lokalite

Limity a obmedzenia vyplývajúce z požiadavky hvaienv životného prostredia

- pre Intenzitu využitia zóny by mal byť limitujúci charakter okolitej zástavby, výškové zónovanie, situovanie statickej dopravy na riešenom pozemku a vhodné a kapacitné dopravné napojenie
- svetloteknické a hygienické požiadavky sú tiež limitujúce pre Intenzitu
- rovinatý charakter terénu, majetkoprávny stav a šírkové parametre prístupových komunikácií zástavby
- hluková záťaž územia v blízkosti železnice
- v kontakte s územím širších vzťahov na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované nasledovné environmentálne záťaž:
- SK/EZ/B5/2188, HYDRONÍKA DEE - areál bývalého závodu ZŤS, Registrovaná ako: C Sanovaná / rekultivovaná lokalita
- SK/EZ/B5/161 Matador - areál bývalého závodu Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž C Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Limity a obmedzenia vyplývajúce z krainno-percepcných hodnôt územia

Pri realizovanej stavebnej činnosti odporúčame zachovať nasledovné:

- stavbu v území umiestniť tak, aby nenarušovala kvalitu výhľadov a dominantných polôh
- zachovať maximálnu podlažnosť stavieb v dominantných polohách

Limity a obmedzenia vplvajúce limitov dopravy a inžinierskych sietí

Návrh predstavuje komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia s ohľadom na navrhované funkčné využitie a dopravnú organizáciu riešeného územia ako aj s posúdením kapacít pozemných komunikácií v rámci širších vzťahov vzhľadom na predpokladanú intenzitu dopravy. V budúcnosti bude potrebné zlepšiť dopravné pripojenia celej oblasti Matadorky na Kopčiansku, Bratskú a Viedenskú.

b. 5 DEMOGRAFICKÁ A SOCIALNO-EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v Mestskej časti Petržalka v k.ú. Petržalka. Riešené územie je podľa členenia Bratislavy na urbanistické obvody (ŠIUaÚP,1990) súčasťou urbanistického obvodu 100 Matador. Podľa údajov zo SODB 2021 má MČ Bratislava - Nové Mesto 114 000 obyvateľov (48,22 % mužov a 51,78% žien), čo predstavuje hustotu 3974,88 obyv./km2. Od posledného sčítania v roku 2011 dosiahla Petržalka prírastok 8 158 obyvateľov.

Z rozšírených výsledkov SODB 2021 pre dotknutý urbanistický obvod vyplýva:

Urbanistický obvod	spolu obyvateľov	predproduktívny vek (0-14 rokov)	produktívny vek (15-64 rokov)	poproduktívny vek (65 a viac rokov)
Matador	160	24	111	25
podiel v %		15%	69%	16%

Urbanistický obvod	spolu obyvateľov	muž	žena
Matador	160	80	80
podiel v %		50%	50%

Citujeme z Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka na roky 2023-2029:

Tabuľka 6 Počet obyvateľov v základných sídelných jednotkách Petržalky

20488	84	Sad Janka Kráľa	3	4
20489	85	Petržalka - centrum	12	14
20430	86	Pod Údom	0	0
20491	87	Ovsište	Q	2
20492	88	V Hrabínach	0	0
2D493	89	Gessayova ulica	4020	4062
20494	90	Háfova ulica	5357	5534
20495	91	Incheba	0	10
20496	92	Vilová ulica	2736	2309
20498	94	Rybárske rameno	0	0
20499	95	Dunajský háj	0	D
2O5D0	96	Dunajský les	0	0
20501	97	Berg	0	0
20502	98	Kapitulský dvor	39	39
20503	99	Kapitulské pole	622	751
2D5D4	100	Matador	143	160
20505	101	Ševčenkova ulica	4940	5672
20507	103	Lúky - stred	8876	9992
20508	104	Jantkov dvor	0	0
20509	105	Janíkovské role	16	1320
20510	106	Draždiak	3878	3781
20511	107	Draždiak- horáreň	153	344

20512	108	Dostihová dráha	3274	3103
20513	109	Mlynsarotdčova ulica	7021	6998
20514	110	Pieskovisko	0	0
27354	242	Malé centrum	9708	9750
27955	243	Haanova ulica	3460	3655
27956	244	BläRoevova ulica	3748	3689
27957	245	Nové Ovsište	1813	1758
27958	246	Hrobákova ulica	7167	7618
27959	247	Lúky-juh	7155	7115
27960	243	Rovníankova ulica	4155	5494
27961	249	Zadné Lúky	0	0
27962	250	lúky - sever	4426	4693
27974	251	Lúky - východ	7885	9008
27975	252	Tupolevova ulica	4225	5005
27975	253	Zelezničná stanica Petržalka	0	123
27977	254	Lenardova ulica	8973	8877
27380	255	Štrkopiesky	0	0
27981	256	Petržalka - juh	0	749
27982	257	Bosákova ulica - sever	2014	2371

Zdroj: ŠU SR, SODB 2011, SODB 2021

Tabuľka 7 Vývoj počtu obyvateľov r. 2012-2011 (stav k 51,12. a 01,01. 2021-SOOB)-ŠU SR

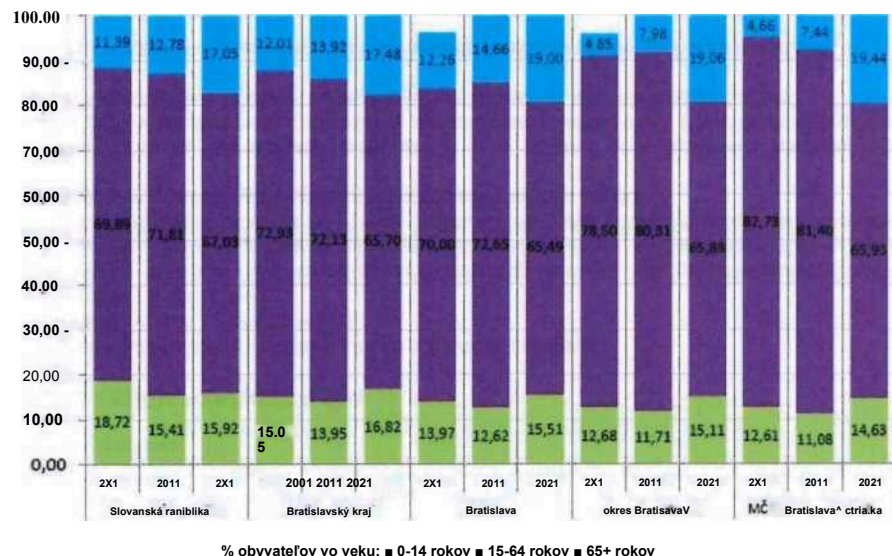
Urbanistický obvod	2012	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021 SOOB	prír./úbyť obys. 2012- 2021	index rastu 2021/ 2012 [%]
Sredtiava	415 889	422 932	425 923	429 564	432 864	437 726	44C948	475 577	475 503	59 928	114
OKřss Sratřkiva V	U1 124	110 868	110753	110FI01	110942	112333	U26S8	122296	122 729	31172	U0
MČ Btaliskřva- Ptoioika	105 468	103935	103 473	103190	102 x 2	104174	104 376	113 377	114 000	7909	W7
MČ Bratiskřivo- Jarmcs	1566	2011	2100	2 2X	2 345	25C0	2 580	2840	2 706	1274	181
MC Brolřslavo- Rřisovee	3 027	3 610	3 77S	3 964	4U4	4133	4175	4 411	4 3^	1384	146
MC Srotřshvs- Conoco	1063	1332	1402	1447	1501	1532	1557	1668	1635	605	1S7
řtraustovaXv kraj	612 682	633 288	641892	650 E3S	659 596	669 592	E77 024	723 714	715537	111032	118

Zdroj: SODB 2021, ČO SR 2022 Tabuľka 8 Vývoj počtu obyvateľov v r. 2015-2021 (stav k 3 i. 12.) - rejisier obyvateľov

Bratislava- Petrřalka priřMäseni	85 754	89 537	93 424	97 748	103531	108159	113 359	27 605	132,2
Sloväci	84 38S	87 978	91635	95 645	101073	105 273	110 049	25 661	130,4
Cotřizixi	1 366	1559	1 789	2 103	2 458	2 886	3 310	1 944	242,3

Zdroj: Register obyvateľov, MsU 2022





Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov ŠÚ SR a SODB 2001, 2011 a 2021

„Za ostatných desať rokov došlo k výraznému nárastu najstaršej zložky obyvateľstva Petržalky (obdobne ako na úrovni celého mesta). Už v súčasnosti žije na území Petržalky viac ako 23 tisíc obyvateľov starších ako 65 rokov. Naopak pozitívnym faktom je nárast podiel najmladšej zložky obyvateľstva.“

„Podľa odhadu Populačnej prognózy aplikovanej na súčasný stav sa do roku 2030 očakáva pokles obyvateľstva Petržalky. Uvedený stav sa však javí ako málo pravdepodobný a skôr sa dá očakávať ďalší postupný nárast populácie (pravdepodobne až o niekoľko tisíc obyvateľov). Dôvodom nárastu obyvateľstva bude zrejme nová hromadná bytová výstavba vo viacerých lokalitách územia mestskej časti a sťahovanie obyvateľov. Otvorenou otázkou je, či dôjde aj k nárastu obyvateľov s prihláseným trvalým pobytom na území mestskej časti.“

Dochádzanie a odchádzanie z mestskej časti:

Podľa údajov z posledného sčítania SODB 2021 do Petržalky prichádzalo, k 1. 1. 2021, dokopy takmer 37 tisíc obyvateľov, z rôznych častí Slovenska, vrátane iných mestských častí Bratislavy. Najviac obyvateľov, spolu viac ako 17,5 tisíc, prichádza z iných mestských častí.

Podľa údajov zo SODB 2021 z Petržalky odchádzalo, k 1.1. 2021, za prácou, školou alebo kvôli inému dôvodu, viac ako 42 tisíc obyvateľov. Najviac obyvateľov, a to dokopy viac ako 32 tisíc, odchádza do ostatných Bratislavských mestských. Zaujímavosťou je že viac ako 7 a pol tisíc obyvateľov odchádzalo k 1.1. 2021, za prácou, školou alebo z iného dôvodu, do zahraničia.

#### b. 6 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA, KOMPOZIČNÉHO RIEŠENIA, NÁVRH HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Návrh urbanistickej koncepcie overuje rozvoj územia v severnej časti územia bývalej továrne Matador, ohraničenej komunikáciami Údernícka, Kopčianska, J. Poppera a Gogoľova. V návrhu sú zohľadnené najmä:

- návrhom urbanistickej koncepcie sa overuje rozvoj územia ako súčasť južného pólu mesta v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja
- stanovuje funkčné využitie a hmotovo - priestorové usporiadanie územia rešpektuje objekty dopravnej a technickej vybavenosti pre susedné obytne územia v návrhu funkčného využitia územia sú zohľadnené limity územia, najmä ochranné pásma komunikačných koridorov a koridorov technickej infraštruktúry
- v návrhu je zohľadnená pripravovaná bytová výstavba na severe a nový autoservis na západe riešeného územia

v rámci jednotlivých funkčných plôch je stanovená regulácia funkčného využitia plôch a pozemkov spôsobom stanovenia prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií a zásahov v území

priestorové usporiadanie v celkoch je stanovené spôsobom zástavby a intenzity využitia územia

#### b. 7 URBANISTICKÉ RIEŠENIE, RIEŠENIE HMOTOVO-PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA POZEMKOV A STAVIEB

Urbanistické riešenie vychádza z priestorových a funkčných daností riešeného územia, z pripravovaných a realizovaných aktivít v bezprostrednom kontakte. V súčasnosti územie pôsobí nesúrodne stavebne, prevádzkovo aj funkčne, je v etape komplexnej prestavby. V návrhu ÚŠ je rešpektovaná poloha pôvodnej komunikačnej siete, ktorá je rozšírená a doplnená tak, aby zohľadňovala uvažovaný rozvoj lokality. Navrhované a jestvujúce komunikácie tvoria prevádzkové a kompozičné osi jestvujúcej a navrhovanej zástavby.

#### b. 8 NÁVRH ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK S URČENÍM ÚČELU VYUŽITIA A INTENZITY ZÁSTAVBY, VYJADRENÉ PRÍPUSTNÝM DRUHOV STAVIEB, KOEFICIENTOM ZASTAVANOSTI, INDEXOM PODLAŽNÝCH PLÔCH, LIMITOM VÝŠKY ZÁSTAVBY, PODIELOM ZELENÉ

Návrh zastavovacích podmienok metodicky vychádza zo zastavovacích podmienok určených v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov. Územie vo vlastníctve Acord s.r.o., SEKTOR B4, je určené na zmenu funkčného využitia UPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave. V ÚŠ navrhujeme zmenu funkčného využitia územia SEKTORU B4 na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti kód F501 - rozvojové územie.

ÚŠ navrhuje vo výhlade nový spôsob využitia širšieho riešeného územia len v severo-západnej časti riešeného územia v sektoroch A1, A2, B1, B2 a B3. V západnej časti riešeného územia, pozdĺž komunikácie Gogoľova, návrh ÚŠ uvažuje výhľadovo s asanáciou existujúcich objektov a priemyselných hál - sektor B1, B2. Značnú časť riešeného územia sektory C1, C2, a C3 tvoria Investičné zámery s už platným stavebným povolením. (Nová Matadorka, Septimo 2, Kopčianka), skolaudované novostavby (Matadorka) a stavby v procese povoľovania (bývalé sklady Matador). Tie boli jednotlivito spracované v čase ku konkrétnemu investičnému zámeru a neboli vzájomne koordinované. Keďže návrh riešenia siete cestných komunikácií vychádza z vydaných záväzných stanovísk, územných rozhodnutí a stavebných povolení, nie je riešený koncepčne ako celok. ÚŠ v rámci časovej koordinácie navrhuje prebudovanie tohto priestoru na plnohodnotný verejný priestor. Pozdĺž ulice Josepha Poppera v pokračovaní Dargovskej ulice je navrhnutý hlavný líniový verejný priestor, ktorý je na rozhraní riešeného územia ÚŠ a novonavrhovaného územia Nová Matadorka.

Riešené územie je navrhnuté na princípoch 15-mlnútového mesta v zmysle strategického dokumentu Bratislava 2030 (Program hospodárskeho asociálneho rozvoja, vypracoval Metropolitný Inštitút Bratislavy, rok 2022), s preferenciou pešej dopravy a dostupnosťou služieb zodpovedajúcou novobudovanému polyfunkčnému územiu v meste, s priamou pešou dostupnosťou pomocou siete bezpečných peších a cyklistických trás s preferenciou MHD a obmedzovaním Individuálnej automobilovej dopravy v rámci územia bývalého areálu Matadorky.



PREHLAD REGULAČNÝCH PRVKOV

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

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

Stanovenie jednotlivých regulačných pravidiel vychádza z nasledovných legislatívnych noriem:

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie, jún 1998.

Riešené územie je rozdelené do 5 sektorov:

Regulatívy sú stanovené pre každý sektor a regulujú predovšetkým:

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

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

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

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

C. *Nezastavateľné plochy - rastlité terén*

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

Sektor

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

INTENZITA VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH

**Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:**

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

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

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

**Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území;**

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

jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,

- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrjkiami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia
- podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m_2$ ) =  $KZ \times \text{rozloha funkčnej plochy (m2)}$ .

Započítateľné plochy zelene - tabuľka zápočtov:

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

FUNKČNÉ USPORIADANIE V ÚZEMÍ

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

SEKTOR A1 - ÚDERNÍČKA I.

Celková plocha (m2) 8 464Charakteristika súčasného stavu:

Sektor A1-Úderníčka sa nachádza na severozápadnom okraji riešeného územia. Sektor je určený podľa tJP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 vznení zmien adopinkov, pre zástavbu objektami Občianskej vybavenosti ciemests. a nadmestskeho významu s funkčným kódom F201, rozvojové územie. Zo strany Gogofovej ul. sa nachádza polyfunkčný objekt Septimo II.-I.etapa so 4.NP a v súčasnosti je v realizácii objekt Septimo II.-II.etapa s 5.NP. Nachádza sa tu pôvodná výrobná haly rozdelená na rôznorodé prevádzky.

Zásady riešenia:

V návrhu riešenia v sektore A1 UŠ Matadorka - tJderníčka uvažujeme vzhľadom na súčasný charakter zástavby, so zmenou jestvujúceho využitia riešeného územia na Zmiešané územia bývania a OV kód F501, rozvojové územie. Vo výhlade uvažujeme s asanáciou pôvodnej výrobné haly a ich nahradením novými objektami, s doplnením sektora A1 polyfunkčným objektom, ktorý bude vytvárať s ostatnými navrhovanými objektami v sektore 82 blokovú zástavbu so 6.NP. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej častí zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Zmena funkčného využitia v tomto sektore za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave, stanoveného UPN hl.m. Bratislavy, nie je predmetom tejto UŠ.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

REGULATIVITY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501 (VÝHLAD):

■	index podlažných plôch (IPP max.)	výškou 21 metrov 0,20
■	index zastavaných plôch (IZP max.)	Zmiešané územia bývania a OV kód F501, rozvojové územie 3. hladinu výškovej regulácie s maximálnou
•	koeficient zelene (KZ min.);	
•	funkčné využitie:	
•	výškové zónovanie:	
	1,4	
	0,35	
	0,20	
	Zmiešané územia bývania a OV kód F501, rozvojové územie	
	3. hladinu výškovej regulácie	s maximálnou

SEKTOR A2 - ÚDERNÍČKA II.

Celková plocha (m2) 4 675Charakteristika súčasného stavu:

Nachádza sa na severozápadnom okraji riešeného územia. Sektor je určený podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Občianskej vybavenosti ciemests. a nadmestskeho významu s funkčným kódom F201, rozvojové územie. Zo strany Úderníckej ul. sa tu nachádzajú dva objekty: nový polyfunkčný objekt 6+0 NP a pôvodný administratívny objekt 2+1 NP.

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za rozvojový. V návrhu riešenia UŠ Matadorka - Úderníčka uvažujeme vzhľadom na súčasný charakter zástavby, so zmenou jestvujúceho využitia riešeného územia na Zmiešané územia bývania a OV kód F501, rozvojové územie. Vo výhlade uvažujeme v sektora A2 s nadstavbou resp. prestavbou pôvodného administratívneho objektu 2+1 NP na 6NP bytový dom s vybavenosťou. V sektore na mieste súčasného parkoviska na teréne je navrhnutá podzemná garáž, ktorá pokryje požiadavky statickej dopravy tohto sektora. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Zmena funkčného využitia v tomto sektore za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave, stanoveného UPN hl.m. Bratislavy, nie je predmetom tejto UŠ.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

REGUUTIVITY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501 (VÝHLAD):

•	index podlažných plôch (IPP max.):
	1,4
•	index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
■	koeficient zelene
	(KZ min.): • funkčné využitie:
■	výškové zónovanie:

SEKTOR B1-GOGOĽOVA I.

Celková plocha {m2} 5 593

Charakteristika súčasného stavu:

Nachádza sa na západnom okraji riešeného územia. Sektor je určený podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom F502, rozvojové územie. Zo strany Gogoľovej ul. sa tu nachádzajú pôvodné výrobné objekty s drobnými prevádzkami.

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za rozvojový. V UŠ navrhujeme úpravu funkčného využitia územia na Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti kód F501, rozvojové územie. Vo výhlade sa uvažuje sa s asanáciou pôvodných výrobných objektov a ich nahradením tromi polyfunkčnými objektami so 4.NP. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Zmena funkčného využitia v tomto sektore za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave, stanoveného UPN hl.m. Bratislavy, nie je predmetom tejto UŠ.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

Charakteristika súčasného stavu:

REGUITIVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNYCH PLÔCH F501 (VÝHLAD):		1
index podlažných plôch (IPP max.):	■	
index zastavaných plôch (IZP max.):	'	4
koeficient zelene (KZ min.):		0,3
• funkčné využitie:		5
• výškové zónovanie:		0,2
		0

SEKTOR B2 - GOGOĽOVA II.

Celková plocha (m2) 15 171

Nachádza sa na juhozápadnom okraji riešeného územia. Sektor je určený podľa ijp hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom F502, rozvojové územie. V súčasnosti sa tu nachádzajú dve pôvodné výrobné haly rozdelené na rôznorodé prevádzky servis, dielne, fitness ...

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za rozvojový. Uvažuje sa s asanáciou pôvodných výrobných hál a ich nahradením novými objektami, ktoré budú vytvárať v sektore 82 blokovú zástavbu so 6. NP. Vo výhlade uvažujeme v parteri objektu s vybudovaním 4-triednej materskej škôlky. V UŠ navrhujeme úpravu funkčného využitia územia na Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti kód F501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Zmena funkčného využitia v tomto sektore za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave, stanoveného UPN hl.m. Bratislavy, nie je predmetom tejto UŠ.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

Zmiešané územia bývania a OV kód F501, rozvojové územie 3. hladina výškovej regulácie s maximálnou výškou 21 metrov

REGUITIVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501 (VÝHUD):

- Index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- funkčné využitie: Zmiešané územia bývania a OV kód F501,



rozvojové územie

- výškové zónovanie:  
3. hľadina výškovej regulácie s  
maximálnou výškou 21 metrov

SEKTOR B3 - BÝVALÁ SMALTOVNA MATADOR - ZIEGEROV MLYN

Celková plocha (m2) 3 217

SEKTOR B4 - GOGOLOVA I.

Nachádza sa na juhozápadnom okraji riešeného územia. Sektor je určený podľa IJP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom F502, rozvojové územie. V súčasnosti sa tu nachádza objekt Starý mlyn smaltovne tzv. Ziegerov mlyn.

Zásady riešenia:

Vo výhľade považujeme tento mestský blok za rozvojový. Uvažuje sa tu s rekonštrukciou a dostavbou existujúceho objektu Ziegerovho mlyna. Vo výhľade navrhujeme zmenu funkčného využitia územia na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti kód F501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Zmena funkčného využitia v tomto sektore za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave, stanoveného UPN hl.m. Bratislavy, nie je predmetom tejto UŠ.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501 (VÝHLAD):

- index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- Index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- funkčné využitie: Zmiešané územie bývania a OV kód F501, rozvojové územie 3.
- výškové zónovanie: hladina výškovej regulácie s maximálnou výškou 21 metrov

SEKTOR B4 - POLYFUNKČNÝ SUBOR ACORD

Celková plocha (m2) 6 498

domácnosti

Charakteristika súčasného stavu:

Nachádza sa vo vnútri riešeného územia.

Sektor je určený podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, pre zástavbu objektami Zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných s funkčným kódom F502, rozvojové územie. V súčasnosti sa tu nachádzajú objekty pôvodných výrobných objektov patriace spoločnosti ACORD

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za rozvojový. Uvažuje sa s čiastočnou asanáciou existujúcich a prestavbou objektov v časti ACORD. Územie vo vlastníctve Acord s.r.o. je určené na zmenu funkčného využitia UPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave. V UŠ navrhujeme zmenu funkčného využitia územia na Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti kód F501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501:

- Index podlažných plôch (IPP max.): 1,4
- Index zastavaných plôch (IZP max.): 0,35
- koeficient zelene (KZ min.): 0,20
- funkčné využitie: Zmiešané územie bývania a OV kód F501, rozvojové územie 3.
- výškové zónovanie: hladina výškovej regulácie s maximálnou výškou 21 metrov

SEKTOR C1 - BYTOVÝ DOM MATADORKA

Celková plocha (m2) 12 044

Charakteristika súčasného stavu:

Nachádza sa v juhovýchodnej časti riešeného územia. V súčasnosti je na území sektora realizovaná výstavba. Nachádza sa tu Bytový objekt Matadorka s 28+1 NR s občianskou vybavenosťou v parterí. Podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v zmysle platných zmien a doplnkov má uvedený sektor funkčné využitie : Zmiešané územia bývania a OV kód M501 - rozvojové územie

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za stabilizovaný. V návrhu riešenia UŠ Matadorka - Údernicka potvrdzujeme súčasný charakter využitia územia podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v zmysle platných zmien a doplnkov má uvedený sektor funkčné využitie : Zmiešané územia bývania a OV kód M501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

Charakteristika súčasného stavu:

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH;

3,6	•	index podlažných plôch (IPP max.)
0,38	•	index zastavaných plôch (IZP max.)
0,25	•	koeficient zelene (KZ min.):
Zmiešané územia bývania a OV kód	■	funkčné využitie:
M501 - rozvojové územie 5. hladina	•	výškové zónovanie:
výškovej regulácie s maximálnou	3,6	
výškou 46 metrov	0,38	

SEKTOR C2 - POLYFUNKCNY KOMPLEX SMALTOVNA

Celková plocha (m2) 16 988

Nachádza sa v juhovýchodnej časti riešeného územia. V súčasnosti je na územie sektora vydané stavebné povolenie. V lokalite je navrhnutá Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador - Smaltovňa. Podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v zmysle platných zmien a doplnkov má uvedený sektor funkčné využitie: Zmiešané územia bývania a OV kód M501 - rozvojové územie

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za stabilizovaný. V návrhu riešenia UŠ Matadorka - Údernicka potvrdzujeme súčasný charakter využitia územia podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v zmysle platných zmien a doplnkov má uvedený sektor funkčné využitie : Zmiešané územia bývania a OV kód M501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501;

0,25
Zmiešané územia bývania a OV kód
M501 - rozvojové územie 5. hladina
výškovej regulácie s maximálnou
výškou 46 metrov

SEKTOR C3 - POLYFUNKČNÝ KOMPLEX KOPČIANKA

Celková plocha (m2) 18 058

Charakteristika súčasného stavu:

Nachádza sa v juhovýchodnej časti riešeného územia. V súčasnosti je na území sektora realizovaná výstavba. Nachádza sa tu Poiyfunkčný komplex Kopčianka s občianskou vybavenosťou v parteri. Podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v zmysle platných zmien a doplnkov má uvedený sektor funkčné využitie ; Zmiešané územia bývania a OV kód M501 - rozvojové územie. Na sektor je v súčasnosti spracovaná UŠ zóny Kopčianska ateliérom RUDOHRADESKÝ s.r.o., ktorá rieši zmenu funkčného využitia v tomto sektore na G101 za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave.

Zásady riešenia:

Stavebne považujeme tento mestský blok za stabilizovaný. V návrhu riešenia UŠ Itlatadorka - Údemicka potvrdzujeme súčasný charakter využitia územia podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy v zmysle platných zmien a doplnkov má uvedený sektor funkčné využitie : Zmiešané územia bývania a OV kód M501 - rozvojové územie. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Prevládajúce funkcie: -polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

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

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

**b. 9 NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH F501:

- index podlažných plôch (IPP max.): 3,6
- index zastavaných plôch (ÍZP max.): 0,38
- koeficient zelene (KZ min.): 0,25
- funkčné využitie: Zmiešané územia bývania a OV kód M501 -

rozvojové územie

- výškové zónovanie: 5. hladina výškovej regulácie s maximálnou výškou 46 metrov

Navrhané riešenie

Návrh predstavuje komplexnú dopravnú obsluhu riešeného územia s ohľadom na navrhované funkčné využitie a dopravnú organizáciu riešeného územia ako aj s posúdením kapacít pozemných ciest v rámci širších vzťahov vzhľadom na predpokladanú intenzitu dopravy.

V súčasnosti je ulica Údemicka základná prístupová a obslužná cesta nielen pre celé postupne revitalizované územie bývalého areálu Matador, ale aj ďalšiu Investičnú výstavbu a jej kapacita je výrazne obmedzená už existujúcou zástavbou. Za nevyhnutné preto považujeme budovanie nových prepojujúcich ciest v smere na Viedenskú cestu a v smere na Bratskú ako aj nových dopravných napojení na Kopčiansku, tak ako to predpokladá ÚPN mesta a odporúčame ich budovanie ešte pred začatím rozsiahlej výstavby a nárastom nových obyvateľov v predmetnom území.

Miestne cesty Údemicka, Gogoľova a ul. J. Poppera sú navrhované vo funkčnej triede 01 v kategórii MO 8/40 s plánovanou trasou autobusovej MHD. Vnútorne cesty v riešenom území sú rôzneho charakteru a priestorového usporiadania, ktoré majú pôvod vo vnútroareálových továrenských ciest a spevnených plochách.

Územie urbanistickej štúdie rieši časť plochy bývalého priemyselného podniku Matador na Kopčianskej ul. Východná časť tohto bývalého priemyselného areálu je už v príprave výstavby nových funkcií (etapa spracovania projektov pre povolenie stavby). Západná časť tohto priemyselného areálu je riešená v tejto urbanistickej štúdii s cieľom jeho funkčného prehodnotenia.

Záujmové územie, ktoré je predmetom tejto UŠ je v centrálnej časti areálu bývalého podniku Matador, ktoré sa nachádza v priestore ohraničenom ulicami Údemicka, Pri smaltovni, Josepha Poppera a Gogoľova.

Súčasný stav

Riešené územie je priamo pripojené na jestvujúcu Údernicku ul., Gogoľovu ul. a navrhovanú cestu J. Poppera, ktoré sú navrhnuté vo funkčnej triede C1 - obslužná cesta s možným prejazdom autobusovej MHD a je pripojená cez Kopčiansku na nadradený cestný systém Bratislavy (Rusovská a Bratská). Je to základná prístupová cesta do tejto oblasti. V súčasnosti je to koncová prístupová obslužná cesta, ktorá je ukončená na parkovisku s obrátiskom pre MHD. Pokračuje prejazdna jednoplhová, obojsmemá komunikácia, verejne využívaná s čiastočne možným prepojením na Vranovskú ul. tento prejazd nemožno plno využívať pre potreby dopravnej obsluhy tohto územia. Údemicka je základná prístupová a obslužná komunikácia ktorá bude mať rozhodujúcu dopravnú funkciu pri prestavbe celého priestoru na západ od Kopčianskej (brownfield, bývalé priemyselné a skladové areály, ktoré sú postupne reštrukturaizované s výraznými zmenami ich pôvodných funkcií).

Limitujúcim miestom do tohto územia je križovatka Kopčianska - Údernicka , ktorá je doplnená 4.ramenom, so vstupom do podzemného parkoviska pri železničnej stanici Bratislava- Petržalka. Potrebné rozšírenie tejto križovatky je výrazne obmedzený súčasnou okolitou zástavbou. Budúci rozvoj tohto územia si bude vyžadovať dobudovanie nových prepojujúcich ciest v smere na Viedenskú. Kopčiansku a v smere na Bratskú tak, ako to predpokladá UP Bratislavy prípadne UŠ pre Matador.

Prepojenie Údemickej v smere na Viedenskú pokračuje jednoplhovou obojsmernou veľmi limitovanou cestou v šírke cca 3,5m, bez chodníka. Záverečný úsek tohto prepojenia je v havarijnom, až nezjazdnom stave, ktorý nemožno kvalifikovane používať ako verejnú dopravnú trasu. Vnútorne cesty v riešenom území sú rôzneho charakter a priestorového usporiadania, ktoré majú pôvod vo vnútroareálových továrenských ciest a spevnených plochách.

Širšie vzťahy

Riešené územie UŠ Matadorka sa nachádza v strede bývalého priemyselného obvodu závodu Matador. V severnej časti sa dotýka miestnej cesty Údemicka, na východnej strane sa dotýka zostávajúcej časti územia bývalej Matadorky, ktorá však je už v stave prestavby na iné ako priemyselné funkcie, na južnej strane sa dotýka miestnej cesty Josepha Poppera a na západnej strane je hranicou ulica Gogoľova. Spojovacia miestna cesta z východnou stranou v prestavbe je ul. Pri smaltovni.

Hlavný prístup do riešeného územia je z Údemickej ul. a prostredníctvom Kopčianskou s ostatnými nadradenými mestskými komunikáciami ako je Rusovská a Bratská.

Vnútroareálové cesty budú prístupové k jednotlivým navrhovaným objektom a bude ich potrebné rekonštruovať a aj fyzicky upraviť do novej navrhovanej podoby, ako vnútroblokové cesty vo funkčnej triede C2 v kategórii na ulici Gustáva Maieho (spojnica Údemicekej a Josepha Poppera) a ostatné vnútroblokové vo funkčnej triede C3 v kategórii MOU 8/30 s obojstrannými chodníkmi v šírke 2 m. Vzdialenosti navrhovaných križovatiek spĺňajú STN 73 6110.

Na územie vo vlastníctve Acord s.r.o., ktoré je určené na zmenu funkčného využitia UPN hi. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave, v zmysle Metodiky doopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014) nie je potrebné spracovať doopravno-kapacitné posúdenie vzhľadom na to, že počet parkovacích miest nedosahuje 200 PM.

Na riešené územie a časť územia širších vzťahov však boli spracované tri DKP, ktoré uvažovali s investičným zámerom Poijfunkčný súbor Acord - Matador, ktorý je predmetom riešenia UŠ Matadorka-Údernická, ako aj s uvažovaným počtom parkovacích miest:

- Dopravno-kapacitné posúdenie. Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador,** Poijfunkčný súbor Accord Matador, Revitalizácia a prístavba objektu Mlyna Matador, Bratislava Petržalka, DOTIS Consult s.r.o., 2019, dopravná štúdia
- Matador, Primárna infraštruktúra - Dopravno-kapacitné posúdenie.** Križovatka JK" - Kopčianska - Matador (severná). Križovatka „B“ - Kopčianska - Matador (južná), DOTIS Consult s.r.o., 2020, dopravná štúdia

- Revitalizácia areálu závodu Matador . Nová Matadorka - sektory,** počas spracovania UŠ Matadorka - Údemická bolo v roku 2023 aktualizované DKP pre DÚR, DOTIS Consult s.r.o., apríl 2022 doplnenie júl 2023

V citovaných dopravných posúdeniach bola zohľadnená investičná akcia v rámci riešeného územia UŠ - Poijfunkčný súbor Accord - Matador ako Sektor B, viď. tabuľka č.4.

V zmysle uvedenej tabuľky, citovanej z DKP (DOTIS Consult s.r.o.), priradenie cestnej siete / nárastu dopravy z územia vo vlastníctve investora predstavuje 99 PM v sektore B a 72 PM v sektore C , spolu 171 PM.

#### Poznámka:

- Označenie riešeného územia v jednotlivých dokumentáciách je prehľadne vyznačené v schéme na str. 27:
- sektor 84** (riešené územie) je označenie riešeného územia podľa UŠ Matadorka-Údernická, ktorý je určený na zmenu UPN ako sektor B - Poijfunkčný súbor Acord - Matador
  - sektor B** - Poijfunkčný súbor Acord - Matador v DKP je v UŠ Matadorka - Údemická označený ako Poijfunkčný súbor Acord, (určený na zmenu UPN),
  - A1, A2, A3, A4** sú označené jednotlivé navrhované stavebné objekty v riešenom území Investície Poijfunkčný súbor Acord - Matador podľa DUR 04.2021,

Citujeme:

**Tabuľka 4 - Počet parkovacích miest pre susedné investície Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál (STAVBA S, STAVBA M) Poijfunkčný súbor Accord - Matador (Sektor B) .Revitalizácia a prístavba mlyna - Matador (Sektor C) a ostatné investície podľa DŠ [9.]**

SEKTOR	FUNKCIA	TYP	PM	PM SPOLU	AM			PM					
					PRIJAZD	ODJAZD	SPOLU	PRIJAZD	ODJAZD	SPOLU			
					Podiel 1 M [%] 1 [voz/h]	Podiel 1 M [%] 1 [voz/h]	M [voz/h]	Podiel 1 M [%] 1 [voz/h]	Podiel 1 M [%] 1 [voz/h]	M [voz/h]			
B / Accord	ADMIN	ZAM	71,96	99	33,33	24	3,75	27	1,00	1	25,00	18	19
		NAV	27,04		30,42	9	2,92	10	2,50	1	5,00		3
	SPOLU		99	99		24		27		1		18	19
C / Skacel	ADMIN	ZAM	52	72	33,33	18	3,75	2	1,00		25,00	13	14
		NAV	20		30,42		2,92	1	2,50		5,00	1	2
	SPOLU		72	72		18		2		1		13	14

Pozn.:

K investičnému zámeru (sektor B v DKP): Poijfunkčný súbor Acord - Matador bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hi. mesta SR Bratislavy k DUR 02/2020, rev.10/2020, rev.04/2021 pod č. MAGS OUIK 61331/20- 392825 zo dňa 09.07.2021.

K investičnému zámeru (sektor C v DKP): Rekonštrukcia a dostavba budovy bývalej smaltovne Matador bolo vydané územné rozhodnutie pod č. sp. 849/2022/05UKSP-Va-13, zo dňa 03.08.2022, právoplatné dňa 19.09.2022. Na základe právoplatného UR je v projekte situovaných 46 PM.

Sumárny počet PM pre oba zábery Poijfunkčný súbor Acord - Matador (sektor B) a Rekonštrukcia a dostavba budovy bývalej smaltovne Matador (sektor C) reflektuje nároky pre statickú dopravu podľa DKP.



Obrázok 1 - Prehľadná situácia

STUnCAKnZAUU

- Dopravno-kapacitné posúdenie: Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Poijfunkčný súbor Accord Matador, Revitalizácia a prístavba objektu Mlyna Matador, Bratislava Petržalka, DOTIS Consult s.r.o., 2019**

#### Scenáre dopravného modelovania

Na potreby preukázania vplyvu jednotlivých investícií pre dotknuté územie sa spracovali scenáre podľa prepočtov použitých rastových koeficientov z Metodiky „Dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“, Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 05/2014“ a zapracovaním nárokov na statickú dopravu vyvolanú novými investíciami.

#### Scenár 1: rok 2019 - súčasný stav

Scenár 2019 znázorňuje zaťaženie komunikačnej siete súčasnou dopravou podľa dopravného prieskumu. Základná doprava sa spracovala na základe vykonaného dopravného prieskumu a dopravný model sa podľa uvedených výsledkov aktualizoval. Špičková hodinová intenzita dopravy sa vypočítala pre priemerný pracovný deň.

#### Scenár 2: rok 2022BI - bez predmetných investícií

Scenár 2022BI bez investičných zámerov (Stavba S, Stavba M, Sektor B, Sektor C) znázorňuje zaťaženie komunikačnej siete priradený novou dopravou od ostatných známych investícií pre rok 2022 a základnou dopravou pre rok 2022BI na základe prepočtov použitých rastových koeficientov podľa metodiky . Špičková hodinová intenzita dopravy sa vypočítala pre priemerný pracovný deň.

#### Scenár 3: rok 2022SI - vrátane predmetných investícií

Scenár 2022SI znázorňuje zaťaženie komunikačnej siete priradený novou dopravou od predmetných investícií (Stavba S, Stavba M, Sektor B, Sektor C) a ostatných známych investícií pre rok 2022 a základnou dopravou pre

rok 2022SI vychádzajúce z prepočtov použitých rastových koeficientov podľa metodiky. Špičková hodinová intenzita dopravy sa vypočítala pre priemerný pracovný deň.

#### Scenár 4: rok 2032SI - vrátane predmetných investícií

Scenár 2032SI znázorňuje zaťaženie komunikačnej siete priťažený novou dopravou od predmetných investícií (Stavba S, Stavba M, Sektor B, Sektor C) a ostatných známych investícií a základnou dopravou pre rok 2032 vychádzajúce z prepočtov použitých rastových koeficientov podľa metodiky. Špičková hodinová intenzita dopravy sa vypočítala pre priemerný pracovný deň.

#### Zhodnotenie scenárov

Na základe spracovaných scenárov konštatujeme:

- posudzované stykové križovatky Kopčianska - Bratská, Kopčianska - Údemická, Kopčianska - Vranovská, Kopčianska - Rusovská sú v súčasnosti neriadené a pre rok 2019 nevyhovujú ako neriadené stykové križovatky. Úpravy križovatiek a komunikácií (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú už pričlenené k inej navrhovanej výstavbe v lokalite. Pre nasledujúce roky 2022BI, 2022SI a 3032SI sú križovatky posudzované ako svetelne riadené.
- križovatky sú posúdené pre intenzitu saturácie dopravných prúdov  $M_s = 2000$  voz/h s potrebnými úpravami na preradovacie pruhy. Križovatka Bratská - Kopčianska je posúdená pre  $M_s = 2400$  voz/h
- **križovatka Kopčianska-Rusovská** by mala byť v roku 2022 rekonštruovaná na svetelne riadenú križovatku pred kolaudáciou nových investícií Stavba S, Stavba M, Sektor B, Sektor C. Úprava križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) je pričlenená k inej navrhovanej výstavbe v lokalite
- **križovatka Kopčianska - Vranovská - Röntgenova**: by mala byť rekonštruovaná v roku 2022 na svetelne riadenú križovatku. Právý odbočovací pruh z vedľajších MK (Vranovskej a Röntgenovej) je navrhovaný samostatne, aby sa mohol využiť zelený signál na ľavé odbočenia v hlavnom smere. Na vedľajších komunikáciách sú ľavé odbočenia s priamym smerom v spoločnom pruhu. Úpravy križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú pričlenené k inej navrhovanej výstavbe v lokalite,
- **križovatka Kopčianska - Údemická**: pri posúdení investície KREAL sa mala vykonať rekonštrukcia križovatky z neriadenej križovatky na svetelne riadenú križovatku. Z Údemickej ul. mali byť navrhnuté samostatné pruhy pre ľavé a pravé odbočenie na Kopčiansku ul.,
- **križovatky Kopčianska-Bratská (horná aj dolná)** v roku 2022 mala byť rekonštruovaná na svetelne riadenú križovatku ešte pred kolaudáciou novej investície Stavba S, Stavba M, Sektor B, Sektor C. Úprava križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) je pričlenená k inej navrhovanej výstavbe v lokalite.
- **križovatka KREAL - Údemická**, ktorá je súčasťou výstavby susedného developmentu KREAL, sa posúdila variantne:
  - 1 križovatka pre jeden spoločný vjazd severozápadne od objektu Kreal - pre investície KREAL, Stavba S, Stavba M, Sektor B a Sektor C
  - 2 križovatky pre obsluhu investície KREAL z oboch strán objektu Kreal. Ide o jedno pripojenie na severozápadnej strane objektu Kreal, druhé pripojenie na juhovýchodnej strane od objektu. Obojstranným pripojením sa zvýši priepustnosť na Údemicku ul. Avšak aj pri tomto scenári križovatka KREAL - Údemická - jej SZ pripojenie na Údemicku zabezpečí dostatočnú priepustnosť pre obsluhu zóny Matador.

#### Strategické odporúčania pre rozvoj zón Matador a Kopčianska

Na základe vykonaného dopravného modelovania a posúdenia križovatiek možno deklarovať závery týkajúce sa križovatiek a ostatných MK na základe investície Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador (ďalej Stavba S, Stavba M), Poijfunkčný súbor Acord - Matador (ďalej Sektor B) .Revitalizácia a prístavba miyna - Matador (ďalej Sektor C) na bez-problémovú obsluhu širšieho územia s cieľom zabezpečiť (pozri Obrázok 22):

Obrázok 22 - Návrh na priestorové potreby obsluhy zóny MATADOR a Kopčianska

1. Zachovať priestorovú rezervu pre prebudovanie Kopčianskej ul. na trojpruhovú komunikáciu s možnosťou samostatných ľavých odbočení, čím sa dosiahne bezproblémová obsluha územia na hlavnej trase z Kopčianskej. Na obsluhu budúcej celej zóny Matadorka bude tvoriť východnú zbernú komunikáciu,
2. Zachovať priestorovú rezervu pre vybudovanie rozšírenia MÚK na Gogoľovej ul, a vytvoriť tak prepojenie komunikácie popod nadjazd Bratskej od Gogoľovej (cez existujúci tunel) s možnosťou vytvorenia ramena vetvy mimoúrovňovej križovatky na Bratskú ul.,
3. Odporúčame vybudovať novú vetvu mimoúrovňovej križovatky z Bratskej s OK na Kopčianskej na JZ strane od nadjazdu, čím sa vytvorí bezkolízne napojenie na Bratskú ul. bez nutnosti ľavých odbočení - toto riešenie je z hľadiska budúceho prepojenia aj na Kapitúlske pole veľmi dôležité (pozri obrázok 23) - s cieľom znížiť počet kolíznych bodov v križovatkách.
4. prepojenie Údemickej ul. na Viedenskú cestu na cestu I. triedy 1/61,
5. priestorové možnosti pre nosný systém MHD v zóne Matador

Obrázok 23 - Návrh plnohodnotnej MUK na Bratskej s OK na Kopčianskej



#### Závery

V predloženej DŠ boli posúdené križovatky pre súčasný stav (rok 2019), pre rok 2022BI (bez predmetných investícií), pre rok 2022SI (s predmetnými investíciami) a pre výhľadový rok+10 rokov 2032.

K jednotlivým posúdeniam križovatiek uvádzame tieto závery:

1. Križovatka Bratská - napojenie od Kopčianskej (horná) - križovatka pre súčasný stav 2019 nevyhovuje ako neriadená križovatka. Pre roky 2022BI, 2022SI a 2032 bola križovatka posudzovaná ako svetelne riadená križovatka. Úpravy križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú pričlenené k inej stavbe. Úprava križovatky nie je vynútenou investíciou pre predmetnú navrhovanú výstavbu.

2. Križovatka Kopčianska - napojenie na Bratskú (doiná) - križovatka pre súčasný stav 2019 nevyhovuje ako neradená križovatka. Pre roky 2022BI, 2022SI a 2032 bola križovatka posudzovaná ako svetelne riadené križovatka. Úpravy križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú už priradené k inej stavbe. Úprava križovatky nie je vynútenou investíciou pre predmetnú navrhovanú výstavbu.
3. Križovatka Kopčianska - Údernická - križovatka pre súčasný stav 2019 nevyhovuje ako neradená križovatka. Pre roky 2022BI, 2022SI a 2032 bola križovatka posudzovaná ako svetelne riadené križovatka. Úpravy križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú už priradené k inej stavbe. Úprava križovatky nie je vynútenou investíciou pre predmetnú navrhovanú výstavbu.
4. Križovatka Kopčianska - Vranovská - Röntgenova- križovatka pre súčasný stav 2019 nevyhovuje ako neradená križovatka. Pre roky 2022BI, 2022SI a 2032 bola križovatka posudzovaná ako svetelne riadené križovatka. Úpravy križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú priradené k inej stavbe. Úprava križovatky nie je vynútenou investíciou pre predmetnú navrhovanú výstavbu.
5. Križovatka Rusovská - Kopčianska - križovatka pre súčasný stav 2019 nevyhovuje ako neradená križovatka. Pre roky 2022BI, 2022SI a 2032 bola križovatka posudzovaná ako svetelne riadené križovatka. Úpravy križovatky (stavebné úpravy, TDZ a návrh CDS) sú priradené k inej stavbe. Úprava križovatky nie je vynútenou investíciou pre predmetnú navrhovanú výstavbu.
6. Križovatka Údernická - KREAL je súčasťou výstavby susedného developmentu KREAL. Nie je vynútenou investíciou pre predmetnú navrhovanú výstavbu.
7. Výsledky kapacitného posúdenia križoviek preukazujú, že dotknuté križovatky sú kapacitne vyhovujúce aj po priradení ďalšími investíciami.

## 2. Matador - Primárna infraštruktúra, Dopravno-kapacitné posúdenie: Križovatka „A“ - Kopčianska - Matador (severná), Križovatka „B“ - Kopčianska - Matador (južná), DOTIS Consult s.r.o., 2020

Uvedené DKP je spracované na podklade týchto dokumentácií:

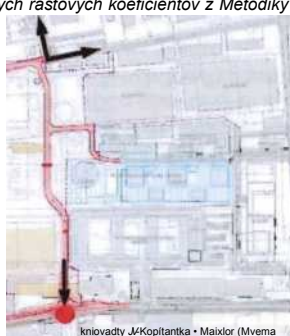
- Urbanistická štúdia lokality MATADOR, časť: Dopravná štúdia - modelovanie dopravy, DOTIS Consult, 2008
- Vplyv polyfunkčného objektu KREAL, lokality MATADOR - Petržalka, Modelovanie dopravy: križovatka ulíc Kopčianska - Ťiernická. Dopravná štúdia, DOTIS Consult, 2008
- Dopravné napojenie zóny Matador -1 .etapa, Dopravno-kapacitné posúdenie, ALFA 04, 2016
- Dopravné napojenie polyfunkčnej zóny Kopčianska juh. Dopravné kapacitné posúdenie, ALFA 04, 2018
- Dopravné kapacitné posúdenie .REKONŠTRUKCIA A DOSTAVBA VÝROBNÝCH HÁL MATADOR, POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACCORD MATADOR, REVITALIZÁCIA A PRÍSTAVBA OBJEKTU MLÝNA

MATADOR Bratislava - Petržalka, Dopravná štúdia, DOTIS Consult, 2019 Citujeme:

Obrázok 1 - Prehľadná situácia napojenia Primárnej infraštruktúry a napojenie na existujúcu sieť komunikácií

### Scenár dopravného modelovania

Na potreby preukázania vplyvu výhľadových investícií pre dotknuté územie sa spracovali scenáre podľa prepočtov použitých rastových koeficientov z Metodiky „Dopravno-kapacitného posudzovania



vplyv veľkých Investičných projektov“. Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 05/2014“ a zapracovaním nárokov na statickú dopravu vyvolanú novými investíciami.

Toto dopravné-kapacitné posúdenie overuje výhľadový stav intenzity dopravy v riešenom území v predpokladanom časovom horizonte v roku 2034 a slúži ako podklad na projektovanie výhľadového konečného stavu križoviek Kopčianska - Matador „A“ a „B“. Z

tohto dôvodu sa neuvažuje s inými časovými scenármi.

### Scenár: rok 2034SÍ - vrátane predmetných investícií

Scenár 2034SÍ znázorňuje zaťaženie komunikačnej siete priradený novou dopravou od predmetných investícií (Veľká Matadorka - všetky objekty) a ostatných známych investícií a základnou dopravou pre rok 2034 vychádzajúce z

prepočtov použitých rastových koeficientov podľa metodiky. Špičková hodinová Intenzita dopravy sa vypočítala pre priemerný pracovný deň.

### Zhodnotenie scenárov

Na základe spracovaných scenárov a podľa TP 10212015 „Výpočet kapacity pozemných komunikácií a ich zariadení“, MDPT SR 2015, konštatujeme:

- táto dopravná štúdia je podkladom pre projektovanie a povolenie výhľadového tvaru navrhovanej siete miestnych komunikácií a predmetných križoviek na základe maximálneho priradenia novogenerovanej dopravy od nových investícií v dotknutej zóne, ktoré sú zahrnuté v projekte - Matadorka - Primárna Infraštruktúra, DÚR, Compass s.r.o., 04/2020,
- niekoľko projekt Primárnej infraštruktúry neobsahuje žiadne stavby generujúce dopravné zaťaženie (žiadne funkcie v zmysle UPN v aktuálnom znení), preto predmetom tejto štúdie nie je posúdenie dopadov výhľadového dopravného zaťaženia v území na okolitú existujúcu dopravnú sieť, ako ani vyhodnotenie vynútených investícií dopravných stavieb (rozšírení komunikácií, riadenie križoviek a pod.) v dotknutom okolí riešeného územia,
- podkladom na spracovanie tejto dopravnej štúdie je výhľadová bilancia statickej dopravy, ktorá je spracovaná na základe územnoplánovacích limitov UPN ZaD.02 plného využitia rozvojového územia na riešených pozemkoch vo vlastníctve P.G.A.,
- všetky ďalšie Investičné aktivity v území na úrovni uvažovaných sektorov budú z pohľadu navrhovaného dopravného zaťaženia preskúmané v samostatne spracovaných dopravných štúdiách DKP.

V tabuľke 6 je uvedené zhodnotenie roku 2034 na základe posúdenia kapacity.

Križovatka	2034SÍ	
	AM	PM
• Matodora A (severná)	V	V
Kopčianska - Matador (južná)	V	V

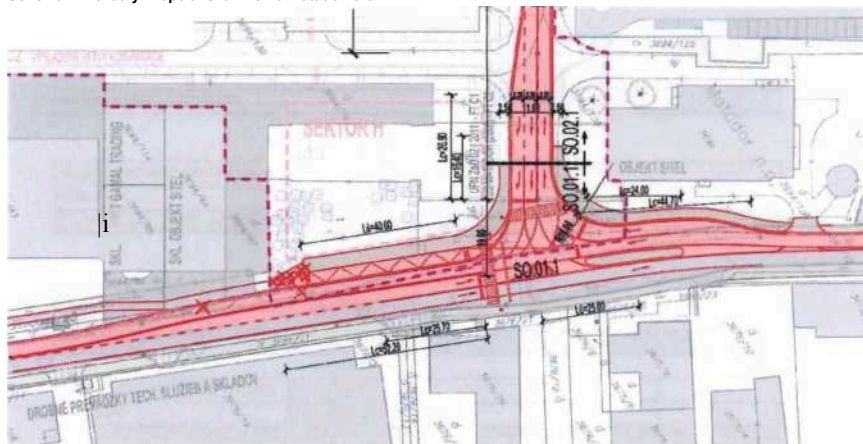
(N = rievňovosť, 100 =

### Záver

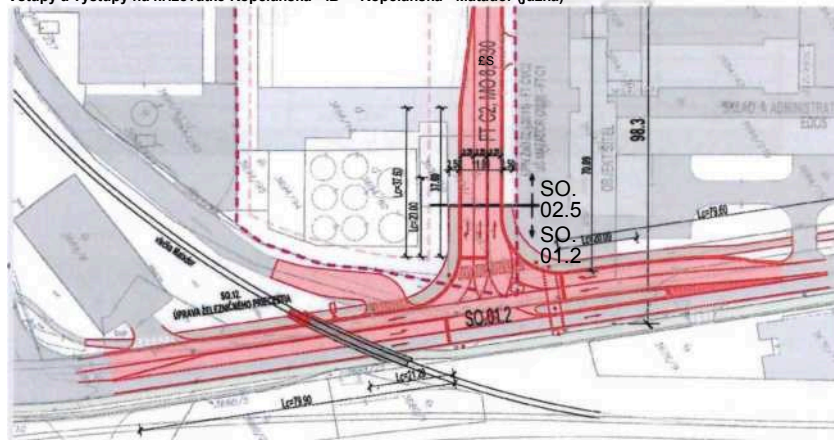
y predloženej DŠ boli posúdené križovatky „A“ a „B“ pre výhľadový rok 2034 a konštatujeme:

1. pre predpokladané prerozdelenie dopravy novo generovanej dopravy od investícií v danej zóne a kapacitného posúdenia križoviek platí, že kapacitné nároky vyhovujú pre stav pri využití Gogolovej a plnohodnotnej MUK Kopčianska - Bratská,
2. križovatky „JK“ a „B“ s predloženým geometrickým usporiadaním tvaru križoviek kapacitne vyhovujú pri využívaní Gogolovej a MUK Kopčianska - Bratská.
3. Križovatka Kopčianska - Matador „A“ (severná) - vyhovuje ako svetelne riadená so samostatnými prahmi a ľavými odbočovacími pruhmi na hlavných smeroch. Vedľajšia komunikácia má navrhnuté samostatné odbočovacie pruhy vľavo a vpravo s cieľom minimalizovať straty času čakaním v jednom jazdnom pruhu na možný pohyb.
4. Križovatka Kopčianska - Matador „B“ (južná) - vyhovuje ako svetelne riadená so samostatnými prahmi a ľavými odbočovacími pruhmi na hlavných smeroch. Vedľajšia komunikácia má navrhnuté samostatné odbočovacie pruhy vľavo a vpravo s cieľom minimalizovať straty času čakaním v jednom jazdnom pruhu na možný pohyb.





Vstupy a výstupy na križovatke Kopčianska - B - Kopčianska - Matador (južná)

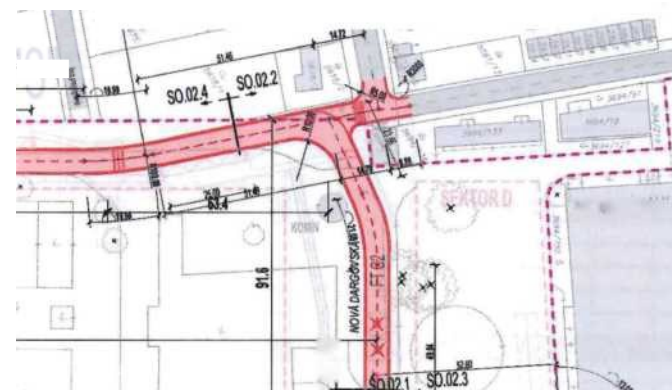
**Križovatka Dargovská - Gogoľova**

Ide o neriadenú stykovú križovatku, ktorá bude zabezpečovať pripojenie hlavnej kostry pripravovanej dopravnej infraštruktúry na styk existujúcich ulíc Gogoľova - Dargovská. Z dôvodu majetkových obmedzení v súčasnosti možno pripojenie realizovať iba formou predĺženia Gogoľovej ulice smerom k Bratskej. Preto navrhujeme dočasné mierne vychýlenie vetvy 1 popri komíne tak, aby sme umiestnili komunikáciu na pozemku investora. Vznikne tak odsadená dočasná križovatka. Z dôvodu priestorových obmedzení prejdú navrhovanou dočasnou križovatkou bez problémov v oboch smeroch vozidlá maximálnej dĺžky 9,4 m (nákladné vozidlá skupiny 2 podskupiny N2, parametre vozidla podľa STN 73 6056). Dlhšie vozidlá prejdú križovatkou len núdzovo za predpokladu presahu obrysu vozidla do susedného protismerného jazdného pruhu. V dočasnom riešení bude opäť z dôvodu priestorových limitov platiť pre všetky vozidlá zákaz pravého odbočenia z vetvy 1 na Gogoľovu a zákaz ľavého odbočenia z Gogoľovej na vetvu 1. Po úspešnom doriešení majetkových vzťahov sa v súčasnosti navrhovaná križovatka nahradí priesečnou križovatkou s možnosťou jazdy pre všetky vozidlá v hlavných smeroch vetva 1 ■ vetva 3 - Gogoľova. Prejazd na Dargovskú bude z dôvodu okolitej zástavby aj naďalej obmedzený.

Obrázok 11 - Návrh úpravy neriadenej stykovej križovatky Gogoľova - Dargovská

Uvedené výsledky a závery z DKP v riešenej lokalite twll v návrhu zohľadnené a návrhy križovatiek premietnuté. Posudzované križovatky sú vyznačené v grafickej časti, vo výkrese: Situácia M 1:5000.

Návrh UŠ Matadorka-Údernická rešpektuje návrh križovatiek z DKP.

**Bilancia statickej dopravy**

Na územie vo vlastníctve Acord s.r.o., ktoré je určené na zmenu funkčného využitia UPN hl. m. SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave nie je potrebné spracovať dopravno kapacitné posúdenie v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov Investičných projektov (05/2014) vzhľadom na to, že počet

parkovacích miest nedosahuje 200 PM. V zmysle spracovanej DUR Poijfunkčný súbor Acord - Matador je počet navrhovaných PM 128 (20 Pfil na teréne, 108 PM v podzemnej garáži)

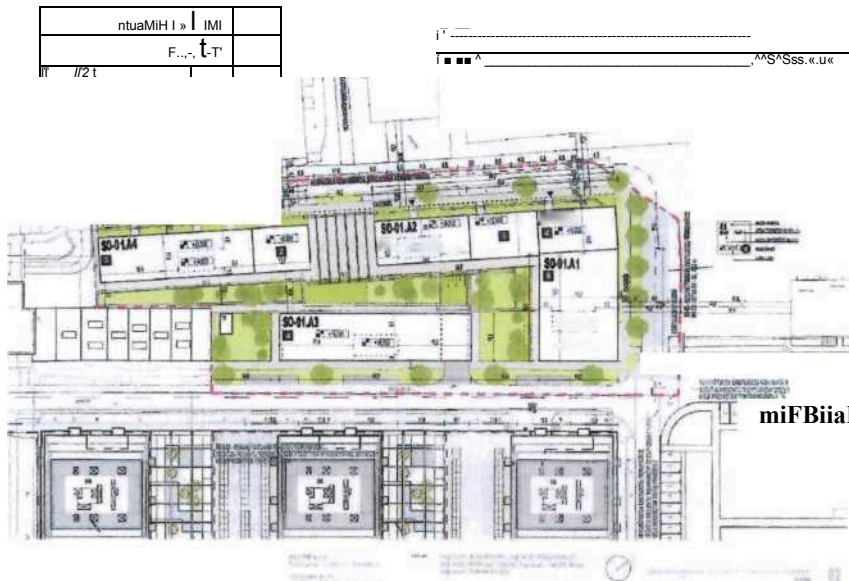
Na širšom riešenom území, ktoré zakreslené a bilancované ako výhľad do budúcnosti (zmena funkčného využitia nie je predmetom tejto UŠ), je z hľadiska dopravy z navrhovaných funkcií v území vyrátaná bilancia statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií. Pre výpočet bilancie statickej dopravy boli použité nasledujúce koeficienty.

- kmp - koeficient mestskej polohy  
1,0
- kd - koeficient vplyvu defliu  
1,0

dopravnej práce (IAD - ost. 40:60%)

Výpočet pre územie vo vlastníctve Acord s.r.o. je uvedený v nasledovnej tabuľke z DUR Poijfunkčný súbor Acord - Matador (poznámka: v tabuľke z DUR sú jednotlivé navrhované objekty označené A1-A4 - viď priloženú situáciu z DUR, v UŠ sa jedná o objekty v sektore B4):





PoCe; zamestnanc-:»j PU	za.T»Št«-afKi	4	OS	ICOS
6°ere<ia.ʼ3užtloiráplocha rr.2/PU	m2	2s	IOOS	OS
ZaréEliaili	ʼ2Mn	ʼ	o	2
Náritevy >ʼ E-&ai predá,ʼá uʼikMs p.oclʼA	305			

Zarri67ian:i	32am	1	0	1
Návštevy iivÁ predá, rá uiaiová p'ocra	M/mʼ	7	i	!
hs 11ʼ p: x KITF 11				
Zaršliafhd	Szaln	2	0	2
Navitevy / fcsiaʼ jfedsʼá uʼova p'ocra	225 mʼ	10	a	3
Zarr.emmci	Szwi	2	0	2
Navitevy / 6vh predsʼá uEi:ová pldcʼ	23S mʼ	10	13	3

Obchody - zameetnanci	0	8
Obchody - návitevníci	4fi	0

Počer zameemarcov f PU	zamestrancr	4	OS	IOOS
Pkdia prispwʼá pre fivtwvy rrí 1 PU	m2	2s	100S	os
KceOcient sMedan a vazktiei	4	0	0	

Zam«tnan:i	75zam	19		if
Návitevy / hsu predá;ʼʼá uIOfOvâ p'ocdia	271 nt			3

i:ʼ:■-31ʼ.V^ú	riiv: :			
ZiTTʼvimú	2EzMn	7		T
Návštevy > 64» prMa ná vtʼv/i pódia		f		3

Zarrestnand	29zam	i	9	t
Nálevy 1 istá predá.ʼá uillovš p'odta	103 nP	2	2	3

Zam-Áalanci	24 zem	e	D	i
Névšitvy 1 bsaA predá,rʼá uži.ovâ p'odia	86 mʼ	1	1	a

Nevýrobné sluzʼby - zameatnanci	0	44
Nevýrobné služby - návštevy	8	\$

apanmán	pcʼžet aep	1	ICS	100S
dc 60 ffi2	počet byt9v	1	ICS	<00s
dc90it2	počet bytov	1.5	IOS	100S
nad 80 tr2	počet bykrv	2	t05»	100S

*>časné bývanie (natr. aparimany)		D	0	9
byty do 60m2 (max. 2 zbové byty)	3 bytov	3	1	3
byty dc 9Ct2 (max 3 izbové byty)	3 bytov	5	t	5
eyty naá 90m2	tʼov	0	0	0

dočasné bývanie (napr. apartmány)	bytov		0	0
tyty dc 60m2 (max. 2 ové byy)	4 bytov	4	1	i
oyty dc 9Gm2 (max. 3 izbové b)fty)	2 bytov	3	1	3
byty nad 50m2	bytov	0	0	0

Byty • otryʼatekd	1	15
Byty - návitevníci	4	0

CELKOVÁ BILANCIA

Požadovaný počet v zmysle STN 73 6110 / Z1,Z2 ; 125 PM

Navrhovaný počet:

Parkovacích stojísk na teréne 20 PM

Parkovacích stojísk v garážach 108 PM

NAVRHOVANÝ POČET PARKOVACÍCH STOJÍSK CELKOM 128 PM

Navrhovaná statická doprava **vyhovuje požiadavkám STN 73 6110 /Z1,Z2.**

4% z počtu parkovacích miest, tj.min 5 stojísk, budú vyhradené pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu.

Nápočet parkovacích stojísk pre Obchodné prevádzky vychádza z STN 73 6110 / Z1,Z2 a teda z čistej podlahovej plochy prevádzky a počtu zamestnancov na jednotlivú prevádzku. Parkovacie stojísk pre návštevy sa počítajú z plochy prevádzky pre návštevy.

Princíp výpočtov PM:

Hnijbá podlažná plocha x 80% > Čistá úžitková plocha x 60% > Čistá plocha nevýrobných služieb 1 zamestnanec á 18 m<sup>2</sup> > počet zamest. >1 x dlhodobé PM/ 4 zamestnanci > výsledný počet PM pre zamestnancov

Čistá plocha nevýrobných služieb x 20% > Odbytová plocha pre návštevy/ 25m<sup>2</sup> > počet PM pre návštevy Nápočet parkovacích stojísk pre Nevýrobné služby vychádza z **STN 73 6110 / Z1,Z2** a teda z čistej podlahovej plochy prevádzky a počtu zamestnancov na jednotlivú prevádzku. Parkovacie stojísk pre návštevy sa počítajú z plochy prevádzky pre návštevy.

Záverom možno konštatovať, že návrh parkovísk spĺňa požiadavky STN 73 6110/Z2 (16.3.10.,tab.20.) pre parkovanie motorových vozidiel nad 100%. Návrh predpokladá umiestnenie 10% parkovacích miest na teréne, ktoré zostávajú verejné, druhá časť parkovacích miest je umiestnená v hromadných garážach v navrhovaných objektoch a plne spĺňa nároky na statickú dopravu.

#### Cyklistická doprava

Riešeným územím sú trasované nasledovné cyklotrasy:

- pozdĺž Údemickej a Kopčianskej, v celej dĺžke, nadradené mestské cyklotrasy,
- V profile ulíc Pri smaltovni a ul. Josepha Poppera v prepojení medzi cyklotrasami Kopčianskej a Kaukaskzej.

Je zapracovaná „Štúdia rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava - Petržalka“ (Ekopián, s.r.o., 2014), ktorá navrhuje vedenie cyklotrasy č. 19 Nám. Hraničiarov - Matador a výhľadové prepojenie cyklotrás č. 19 po Gogoľovej ulici k petržalskému cintorínu.

#### Mestská hromadná doprava

Navrhovaná trasa autobusovej MHD je cez miestne komunikácie Údemickej, Gogoľovej aul. Josepha Poppera aj so zriadením obojstranných zastávok. Jedna obojstranná zastávka je navrhovaná na Gogoľovej ulici a jedna obojstranná autobusová zastávka je navrhovaná na ulici Josepha Poppera. Komunikácie, na ktorých bude prevádzkovaná MHD musia spĺňať požiadavky podľa platných STN a TP a musia byť prejazdná pre klbové 20 m vozidlá. Plánované resp. existujúce zastávky na Kopčianskej ulici budú umiestnené v zastávkových záľivoch, nakoľko ostatné novovznikajúce zastávky MHD budú umiestnené priamo v jazdnom pruhu. Šírka zastávkových pruhov musí byť > 3,00 m. Návrh predpokladá pre obsluhu územia zriadenie pravidelnej autobusovej linky. Ďalšie zastávky budú riešené v rámci projektu Nová Matadorka na komunikáciách vedených bližšie k Bratskej ulici. V ďalšej etape PD bude potrebné zosúladiť riešenie MHD s dotknutými investičnými zámermi.

#### Pešia doprava

Systém peších trás je v bezbariérovom usporiadaní a zamačuje kvalitnú pešiu dostupnosť ku všetkým navrhovaným objektom, aj v prepojení na budúce zastávku MHD.

V rámci riešenia dotknutého územia Nová Matadorka podľa „Urbanisticko-architektonickej štúdie „Konceptia pešieho pohybu Petržalka - časť Dvory“ (IN architekti, 2018) sa uvažuje s úpravou ulice Jozefa Poppera s cieľom jasne deklarovať jej funkciu významnej pešej radiály, ktorá rieši nové pešie a cyklistické mimoúrovňové prepojenie cez bariéru železničného koridoru, nadväznosti na prepájajúce územie Matador s Námestím republiky a koridorom Chorvátskeho ramena.

## b.10 NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VEREJNEHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

### Zásobovanie vodou

#### Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza v severozápadnej časti MČ Petržalka medzi ulicami Kopčianska, Údemickej, Gogoľovej a ul. J. Poppera. ide o bývalý areál závodu Matador, ktorý prechádza postupnou prestavbou. Z hľadiska zásobovania vodou spadá do i. tlakového pásma.

Vo vyššie uvedených uliciach sa nachádza zásobná vodovodná sieť profilov 150-250 mm.

#### Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania v bytových domoch, administratívy, obchodu a služieb. Časť objektov v riešenom území je existujúca, časť má vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie a časť je novonavrhovaná. Pre túto zástavbu je urobené aj bilančné posúdenie. Výpočet potreby vody je prevedený podľa Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 zo 14.11.2006.

#### Potreba vody

bývanie

1170 ob. x 135i/ob.d = 157 950 i/d 215 zam. x 601/zam.d = 12 900 i/d

= 170 850 i/d = 1,97 l/s

$$\begin{aligned} Q_m &= Q_p \cdot X \cdot k_d \cdot \frac{1,97}{3,15} \\ Q_h &= Q_m \cdot x \cdot kt, \\ &= 1,6 = 3,15 \text{ l/s } 1,8 = 5,67 \text{ i/s} \end{aligned}$$

Predpokladaná max. potreba požiarnej vody je 12 l/s.

Z koncepčného hľadiska je návrh zásobovania vodou uvažovanej zástavby totožný pre oba varianty. V riešenom území je navrhovaná zokruhovaná vodovodná sieť profilov 150 mm napojená na existujúce potrubia v Kopčianskej Údemickej ul. Navrhované objekty budú pripojené na vodovodnú sieť samostatnými vodovodnými prípojkami.

### Odkanalizovanie

#### Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza v severozápadnej časti MČ Petržalka medzi ulicami Kopčianska, Údemickej, Gogoľovej a ul. J. Poppera. ide o bývalý areál závodu Matador, ktorý prechádza postupnou prestavbou. Z hľadiska odkanalizovania spadá do povodia zberača B Vili. Vo vyššie uvedených uliciach bola vybudovaná jednotná kanalizácia profilov DN 700-1000 mm.

#### Návrh riešenia

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania v bytových domoch, administratívy, obchodu a služieb. Časť objektov v riešenom území je existujúca, časť má vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie a časť je novonavrhovaná. Pre túto zástavbu je urobené aj bilančné posúdenie.

#### Splaškové vody

Celkové množstvo splaškových vôd :

priemerný denný prietok splaškových vôd Q<sub>24</sub> = 1,97 i/s

najväčší prietok splaškových vôd Q<sub>h</sub>, max = Q<sub>24</sub> x k<sub>h</sub>, max = 1,97 x 3,0 = 5,91 l/s

Navrhovaná zástavba bude odkanalizovaná splaškovou kanalizáciou DN 300 mm vedenou v jednotlivých komunikáciách. Stoky budú zaústené do existujúcej kanalizácie v Kopčianskej a Údemickej ul.

#### Dažďové vody

Riešené územie bude odkanalizované delenou kanalizáciou. Zrážkové vody budú eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, vsakovacie zariadenia príp. retenčné nádrže, z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň.

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov bude použitá aktualizovaná 20-ročná návrhová privalová zrážka  $p=0,05$ , trvajúca 15 min., s Intenzitou  $1=244 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo spevnených plôch striech a komunikácií  $k=1$ , v zmysle aktualizovaných návrhových intenzít dažďa SHMU (v termíne 08/2021) pre Bratislavu. Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

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

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

Návrh zásobovania vodou a odkanalizovania je potrebné riešiť v ďalšej etape spracovania PD vo vecnej koordinácii so stavbou .Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador" stavebníka Nová Matadorka a.s

#### Zásobovanie elektrickou energiou

##### Súčasný stav

Zájumové územie je situované severozápadne od existujúcej elektrickej stanice 110/22 kV Petržalka I. Energetické zariadenia nadradenej prenosovej ZVN a distribučnej sústavy WN sa v tomto území nenachádzajú a ani zo súčasného poznania neplánujú.

Na úrovni rozvodnej siete VN - 22 kV je územie zásobované elektrickou energiou prostredníctvom káblových vedení a v záujmovej lokalite sa nachádzajú dve elektrické stanice VN/NN, do 22 kV rozvodnej siete sú pripojené prostredníctvom 22 kV káblovej slučky.

Zásobovanie jednotlivých odberateľov je prostredníctvom NN rozvodnej siete v káblovom prevedení.

##### Návrh riešenia

Bilancie a výkonové nároky novej zástavby

Podľa podkladov urbanistickej ekonomie je v území navrhovaná výstavba bytových jednotiek, občianskej vybavenosti a hromadné garáže. Pre bytové jednotky v uvažujeme so stupňom elektrifikácie „I“, príprava TÚV a vykurovanie je iným médiom ako elektrickou energiou. V malej miere sa predpokladá varenie elektrickou energiou. Časť objektov v riešenom území je existujúca, časť má vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie a časť je novonavrhovaná. Pre túto zástavbu je urobené aj bilančné posúdenie.

Návrh vychádza z predpokladaného merného zaťaženia  $1,8 \text{ kW/b.j.}$  a pre vybavenosť uvažujeme s hodnotou  $0,025-0,055 \text{ kW/m}^2$  podlažnej plochy.

##### Výkonové nároky:

bývanie 488 b. j.	841 kW
vybavenosť $66587 \text{ m}^2$ p .p.+ PG	1 753 kW

Do celkovej bilancie uvažujeme 60% zaťaženia vybavenosti, použitý koeficient súčasnosti jednotlivých druhov odberov 0,70. Vyťaženosť transformátorov predpokladáme  $80 \% \text{ a } \cos \phi = 0,95$ .

$P_i = 3813 \text{ kW}$   $P_{sk} = 1237 \text{ kW}$

$P_{lrala} = 1626 \text{ kVA}$

#### Elektrická stanica

Pre zabezpečenie preukázaných výkonových nárokov navrhujeme vybudovať novú elektrickú stanicu TS 22/0,4 kV. Nová elektrická stanica TS je navrhovaná na realizáciu ako voľno stojaca kiosková, osadené trafojednotkou  $2 \times 630 \text{ kVA}$ .

#### VN prípojka

Novú elektrickú stanicu navrhujeme siete VN pripojiť káblovou slučkou z linky L464. V ďalších stupňoch dokumentácie, pri definitívnom riešení navrhovanej výstavby, nevylučujeme spresnenie lokalizácie navrhovanej stanice VN/NN resp. trás napájacieho káblového vedenia 22 kV podľa podmienok, ktoré spresní prevádzkovateľ siete.

#### NN rozvody, VO

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

#### Ochranné pásma

Podľa Zákona o energetike č.251/2012 Zb., ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti 1 m pri napätí do 110 kV vrátane riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

#### Ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia

a/ s napätím  $\geq 10 \text{ kV}$  a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oploenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

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

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

#### (7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia

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

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

b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

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

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

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

## Zásobovanie plynom

### Súčasný stav

Riešené územie sa nachádza v severozápadnej časti MČ Petržalka medzi ulicami Kopčianska, Údemická, Gogoľova a ul. J. Poppera. ide o bývalý areál závodu Matador, ktorý prechádza postupnou prestavbou. V uvedených uliciach sa nachádza sieť STL plynovodov profilov 150 a 100 mm.

### Návrh riešenia

#### Potreba plynu

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania v bytových domoch, administratívy, obchodu a služieb. Časť objektov v riešenom území je existujúca, časť má vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie a časť je novonavrhovaná. Pre túto zástavbu je urobené aj bilančné posúdenie. Zemný plyn bude využívaný na vykurovanie, ohrev teplej úžitkovej vody a varenie v domácnostiach. Pre rodinné domy je potreba plynu určená smernicou GR SPP č. 15/2002, kde pri výpočtovej teplote - IRC je priemerná potreba plynu pre bytovú jednotku 0,9 m³/hod. Potreba plynu pre administratívu resp. obchod a služby je vypočítaná z potreby tepla. U spotrebiteľov uvažujeme s ich účinnosťou 0,95 výhrevnosťou plynu 33,4 MJ/ m³.

#### Maximálna potreba plynu

bývanie 468 b.j. obchod, služby  
Qp= 157,6 m³/h

Pre zásobovanie	uvažovanej zástavby je navrhované rozšírenie stredotlakovej plynovodnej siete
potrubiami d 110, 90 príp. 63 mm, x 0,9 m³/h =	93,6 m³/h
Údemickej ul. Pri konkrétnych	<u>64,0 m³/h</u>
riešení aj z iných, alternatívnych	zdrojov.

#### Ochranné a bezpečnostné pásma

**Ochranné pásmo** je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm.

**Bezpečnostné pásmo** je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb.

Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys.

Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe, bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete.

Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

## b. 9.5 Telekomunikácie

Urbanistický návrh je riešený v dvoch variantoch a uvažuje s výstavbou objektov s funkčnou náplňou bývania v bytových domoch, administratívy, obchodu a služieb. V súlade s prijatou koncepciou výstavby telekomunikačnej siete navrhujeme vybudovať sieť s 150% hustotou telefonizácie a zabezpečením daných požiadaviek na telekomunikačné služby.

Napojovacím bodom na verejnú telekomunikačnú sieť sú vybudované rezervy v miestnej telekomunikačnej sieti 3 pri väčšej zástavbe jestvujúce trasy optických vedení, resp. HDPE rúry situované pozdĺž hlavných optických trás.

Celková potrebná kapacita telekomunikačnej infraštruktúry predstavuje 220 párov metalickej siete, alebo alternatívne 12

optických vlákien pre optickú prístupovú sieť.

#### Koncept riešenia:

Vzhľadom k prijatej koncepcii budovania telekomunikačných sietí navrhujeme predmetné územie pokryť prostredníctvom výstavby optickej prístupovej siete. Výstavba optickej prístupovej siete spočíva v realizácii primárnej optickej siete z telekomunikačného objektu, ktorá sa zafukuje do vopred realizovaných HDPE rúr a a následnej realizácie sekundárnej optickej prístupovej siete do jednotlivých objektov prostredníctvom mikrotrubičiek a minikáblov vo forme 12 vl. káblových zväzkov.

Technológia optických prístupových sietí umožňuje sprístupnenie najnovších telekomunikačných služieb v požadovanom rozsahu. Po posúdení jednotlivých požiadaviek na telekom. služby bude navrhované riešenie optickej prístupovej siete upresnené.

#### Ochranné pásma

Na ochranu telekomunikačných vedení ( káblových ) sa podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách zriaďuje ochranné pásmo. Pred začatím výkopových prác je nutné zameranie a vytýčenie podzemných inž. sietí. V zmysle príslušného zákona, telekomunikačnej vyhlášky a noriem STN predstavujú ochranné pásma telekomunikačných zariadení:

-pre miestne telekomunikačné káble a rozvody je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi trasy a prebieha po celej dĺžke trasy

-pre diaľkové a spojovacie vedenia je ochranné pásmo široké 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

## b. 11 ZHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Riešené územie lokality Matadorka-Údernická sa nachádza na západnom okraji obytného obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Nachádza sa v bývalom areáli továrne Matador. V zmysle zákona č.543/2002 543/2002 o ochrane prírody a krajiny sa v riešenom území ani v širšom okolí nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie ani chránené územie NATURA 2000.

#### Znečistenie podzemných vôd a zemín

Za účelom možného znečistenia horninového prostredia a podzemných záujmového územia (bytový dom Matadorka) boli v rámci orientačného geologického prieskumu ŽP (VaV GEO s.r.o., rok 2016) z realizovaných sond K-1 a K-2 odobrané na chemické rozborý štyri vzorky zemín a jedna vzorka podzemnej vody. Na základe analýzy vzoriek bolo zistené, že posudzované stopové prvky vo vzorkách sú niekoľkonásobne menšie ako im priradené limity Smernicou MŽP SR č./2015-17 na vypracovanie analýzy rizika znečisteného územia. Záujmové územie (sektor C1) teda môžeme považovať za čisté, prakticky neovplyvnené činnosťou na území a ani jeho okolí.

V rámci prác bolo vybudovaných 5 nových monitorovacích HG vrtov po obvode areálu bývalého závodu Matador. Okrem toho boli odoberané vzorky podzemnej vody zo starších vrtov a studní v okolí. Vrt VN48-7 je situovaný v referenčnej oblasti, vrt VN48-4, VN48-5, VN48-8 a VN48-9 sú situované v indikačnej oblasti. Odoberané boli aj vzorky povrchovej vody z Chorvátskeho ramena v dvoch miestach (Jungmanova, Technopoi). V priebehu 6tich rokov bolo zrealizovaných celkovo 11 cyklov odberu vzoriek podzemnej a povrchovej vody. Na základe výsledkov je odporúčané lokalitu aj naďalej monitorovať.

**Volv zmeny funkčného využitia územia na povrchové a podzemné vody**

V prípade riešených variantov zmeny funkčného využitia riešeného územia neočakávame v prípade rešpektovania opatrení na ochranu vôd, spoľahlivého založenia stavieb a dostatočnej izolácie stavieb, využívania modernej stavebnej techniky v dobrom technickom stave významné negatívne vplyvy na kvalitu a kvantitu podzemných vôd.

V severozápadnej časti územia širších vzťahov, pri komunikácii Údernicka je evidovaná skládka s ukončenou prevádzkou (stanovisko Ministerstvo ŽP SR 12.10.2021)

**Environmentálna záťaž mimo riešeného územia**

V kontakte s územím širších vzťahov (mimo riešeného územia) na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované nasledovné environmentálne záťaže:

Lokalita 1	SK/EZ/B5/1181
identifikátor EZ:	B5 (005) / Bratislava - Petržalka - HYDRONIKA DEE - areál bývalého závodu ZŤS HYDRONIKA DEE - areál
Názov EZ:	bývalého závodu ZŤS povrchová úprava kovov; v registri nie je uvedené Registrovaná ako: C
Názov lokality:	Sanovaná/rekultivovaná lokalita
Druh činnosti:	
Stupeň priority:	<u>Lokalita 2</u>
Identifikátor EZ:	SK/EZ/B5/161
Názov EZ:	B5 (007) / Bratislava - Petržalka - Matador - areál bývalého závodu
Názov lokality:	Matador - areál bývalého závodu
Druh činnosti:	výroba chemikálii;
Stupeň priority:	EZ s vysokou prioritou (K > 65)
Registrovaná ako:	B Potvrdená environmentálna záťaž C
	Sanovaná/rekultivovaná lokalita

V ďalšej etape spracovania projektovej dokumentácie bude potrebné požadovať zhotoviť Analýzu rizika znečisteného územia v súlade s aktuálnym znením geologického zákona (zákon č.569/2007 Z.z.) a jeho vykonávacou vyhláškou (vyhláška MŽP SR č. 51/2008 Z.z.) z dôvodu, že podľa informácií z Enviroportálu vo vzorkách podzemnej vody boli opakovane zistené zvýšené koncentrácie rôznych kontaminantov (aj po sanačných prácach) prekračujúce IT kritériá v zmysle Smernice MŽPSR č.1/2015-7.

**Klimatické pomery, trendy zmeny klímy a adaptácia na klimatickú zmenu**

Podľa klimatického členenia Slovenska leží záujmové územie v teplej klimatickej oblasti, patrí do klimaticko- geografického typu teplej nížinnej klímy, okrsku T2, ktorý je charakterizovaný ako teplý, suchý, s miernou zimou. Priemerná ročná teplota sa pohybuje okolo 9,7°C, v najstudenšom období roka neklesá priemerná ročná teplota pod -1,5°C. Z hľadiska početnosti výskytu z jednotlivých smerov vetra pripadá najväčšie množstvo v mestskej časti Petržalka na severovýchodný až východný vietor, ktorý vzniká dôsledkom náveterného stáčania juhovýchodného vetra, ktorý je dným najčastejším smerom vetra v otvorených oblastiach Podunajskej nížiny.

**Volvw na klimatické pomery**

V prípade riešeného územia UŠ Matadorka - Údernicka je potrebné uplatniť adaptačné opatrenia, ktoré zmiernia negatívne prejavy zmeny klímy. Prejavy zmeny klímy sa v urbanizovanom území prejavujú nasledovne: zvýšenie počtu extrémne horúcich dní, zvýšenie priemernej teploty vzduchu, dlhé obdobie sucha, náhle intenzívne dažde s rýchlym odtokom vody do recipientov. V rámci adaptačných opatrení v riešenom území je navrhované v maximálnej miere zachovať existujúcu drevinovú vegetáciu, posilniť kvalitu zelene novou výsadbou drevín v území, plochy zelene ponechať ako prírode blízke plochy s lúčnym porastom na podporu ochrany biodiverzity (extenzívne udržiavané plochy), s vytvorením podmienok pre prirodzený vsak - retenciu povrchovej vody v území formou vsakovacích jazierok (priekop).

V súvislosti s ďalším rozvojom v riešenom území UŠ je potrebné zohľadňovať zásady vyplývajúce z ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitola 14.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Prehľad adaptačných opatrení, ktoré je žiadúce uplatňovať v súvislosti so zmierňovaním negatívnych dopadov zmeny klímy, obsahuje aj dokument - Kataióg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

**Ovzdušie - stav znečistenia ovzdušia**

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

Podľa §10 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov Okresný úrad v sídle kraja vypracováva Program na zlepšenie kvality ovzdušia v oblastiach riadenia kvality ovzdušia na účely dosiahnutia dobrej kvality ovzdušia v určenom čase. Integrovaný program na zlepšenie kvality ovzdušia pre znečisťujúce látky PM10, NO2, benzo(a)pyrén a ozón v oblasti riadenia kvality ovzdušia - územie hlavného mesta SR Bratislavy vypracovaný v roku 2016 je prístupný verejnosti na webovej stránke úradu *m m . minv.sk/okresny-urad-bratislava*. Všeobecne záväznou vyhláškou obvodného úradu Bratislava č. 3/2013 z 15. februára 2013 ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava - Petržalka a znečisťujúcu látku PM10.

V roku 2018 neboli v aglomerácii Bratislava prekročené limitné hodnoty na ochranu zdravia ľudí pre SO2, PM10, PM2,5, benzén ani CO. Limitná hodnota pre priemernú ročnú koncentráciu NO2 bola prekročená na AMS Bratislava, Trnavské mýto.

**Príspevok zmeny využitia územia k znečisteniu ovzdušia**

Príspevok emisii z dopravy navrhovanej zmeny funkčného využitia riešeného územia UŠ Matadorka - Údernicka v kumulácii s ostatnými zdrojmi znečistenia ovzdušia bude vhodné posúdiť v ďalšej etape spracovania projektovej dokumentácie (DÚR), najmä pri vjazdoch a výjazdoch z hromadných podzemných garáží.

**Zaťaženie riešeného územia hlukom**

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

Kat. územia	Opis chráneného územia	Ref.čas. Interval	Prípustné hodnoty (dB)				
			Hluk z dopravy				Hluk z iných zdrojov
			Pozemná vodná doprava b)c) L	Želez. dráhy => L-Aeq, p	Letecká doprava		
					L'Aeq, p	L'A5max, p	
I.	Jzemie s osobitnou ochranou pred hlukom (napríklad kúpeľné miesta <sup>A)</sup> , kúpeľné a liečebné 3reály)	deň večer noc	45 45 40	45 45 40	50 50 40	-  60	45 45 40
II.	^nestor pred oknami obytných miestností Dytových a rodinných domov, priestor pred oknami chránených miestností školských budov, zdravotníckych zariadení a iných chránených objektov, <>)rekreačné územie	deň večer noc	50 50 45	50 50 45	55 55 45	  65	50 50 45
(lt.	Územie ako v kategórii II i/okolí diaľnic, ciest 1. a II. triedy, miestnych komunikácií s hromadnou dopravou, železničných dráh a letísk, 9) 11) mestské centrá	deň večer noc	60 60 50	60 60 55	60 60 50	75	50 50 45
IV.	Územie bez obytnej funkcie a bez chránených vonkajších jrektorov, výrobné zóny, priemyselné parky, areály závodov	deň večer noc	70 70 70	70 70 70	70 70 70	  95	70 70 70



Riešené územie urbanistickej štúdie je zpočítadu filukovélio zaťaženia zaradené do li. resp. ili. kategórie chránených území s prípustnou hodnotou dopravného hiuku 60 dB cez deň a večer a 50 dB v noci. V súčasnosti je riešené územie ovplyvňované hiukom z automobilovej dopravy na Kopčianskej ui. po navrhovanom rozšírení komunikácie G. Maliého a prechádzajúcimi viakmi zo stanice Petržalka. Na posúdenie stavu hlukových hladín a jeho vplyv na obytné územie je potrebné v ďalšej etape projektovej dokumentácie (DUR) spracovať hlukovú štúdiu v zmysle zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášky č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hiuku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hiuku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. Táto zadefinuje v prípade potreby, konkrétne zmierňujúce protihlukové opatrenia.

#### Hydrogeologické pomery

Zdroj: Odborný geologický posudok: Bratislava - Kubínska ulica, Vsakovanie zrážkových vôd, DRILL s.r.o., 04/2014:

Na geologickej stavbe územia sa zúčastňujú pokryvné sedimenty kvartéru a podložné sedimentárne iitofácie stratigraficky zaraďované do neogénu.

**Kvartér** je zastúpený súdržnými i nesúdržnými zeminami fiuviálneho komplexu a antropogénnymi sedimentami. **Neogén** je charakteristický pestrým faciálnym vývojom (piesky, iły). Na základe analýzy starších prieskumov možno úložné pomery do hĺbky 8 m. p.t. v záujmovom území popísať nasledovne: povrchovú vrstvu tvorí navážka premenlivej hrúbky 0,6 - 1,3 m, v priemere 1,0 m. V podloží navážok do hĺbky 2,80 až 3,20 m p.t., sa nachádza poloha súdržných zemín, reprezentovaná prevažne siitami piesčitými (F3 MS) a siitami s nízkou plasticitou (F5 ML), tuhej konzistencie. Súdržné zeminy s rastúcou hĺbkou postupne prechádzajú do nesúdržných zemín začínajúcich od hĺbky 3,20 m p.t. Sú hrúbky 0,6 - 0,8 m a tvoria ich piesky iľovité (S5 SC), ktoré prechádzajú do pieskov zle zmených (S2 SP). Pod nimi od hĺbky 3,8 až 4,2 m p.t. sa nachádzajú štrky zle zmené (G2 GP), s veľkosťou vaiúnov 1-3-5-8 cm.

Priemerná hĺbka hladiny podzemnej vody je v posudzovanej iokaiite 5,0 m p.t. Počas roka kolíše v závislosti od úrovne hladiny v Dunaji.

Na základe dlhodobých pozorovaní režimu podzemných vôd vo vybraných pozorovacích objektoch predpokladáme minimálne hladiny podzemných vôd na kóte 129,50 m n.m. a max. hladiny podzemných vôd na kóte 134,50 m n.m. Riešené územie má rovinatý charakter s kótu terénu cca 136,0 až 137,0m n.m. vo výškovom systéme bait po vyrovnaní.

#### Selzmicita územia

V práci SAV „Ohrozenie lokalít Západoslovenského kraja od zemetrasení a mapa seizmicity“, ktorá bola spracovaná ing. A. Moinárom (1971), boli štatisticky spracované údaje seizmickej aktivity za obdobie 600 rokov. Na základe týchto historických údajov seizmické otrasy v záujmovom území môžu dosiahnuť intenzitu 5 - 6° M.C.S.

Pri posudzovaní seizmicity však treba brať do úvahy aj potenciálne nebezpečie vyplývajúce zo sekundárnych účinkov zemetrasenia vplyvom geologických podmienok podložia. Citovaný autor v horeuvedenej práci pre záujmové územie počíta so zvýšením intenzity o 1°, z dôvodu výskytu systému tektonických línií, na ktorých sa môže sila otrasov prejavíť zvýšenou mierou. V zmysle horeuvedených poznatkov a STN 73 0036 „Seizmické zaťaženie stavieb“ územie budúceho staveniska zaraďujeme do oblasti so 7° M.S.K.

Pre lokalitu Bratislava - Petržalka na základe STN 73 0036 Seizmické zaťaženie stavieb boii pre podobné geologické prostredie vypočítané nasledujúce parametre seizmického pohybu na voľnom povrchu terénu: základné seizmické zrýchlenie  $a$ , = **O.ig**, kategorizácia podložia **D** vzhľadom na prítomnosť kypkých pieskov v podloží a prítomnosť iľovitých vrstiev v podloží v širšom okolí lokality, návrhové seizmické zrýchlenie  $ag$  = **0.063g**, maximálna hodnota horizontálnej zložky spektra seizmickej odozvy **Sah (max)** = **0.126g**, maximálna hodnota vertikálnej zložky spektra seizmickej odozvy **Sav (max)** = **0.0876150g**, kontrolné periódy pri zlomových bodoch návrhového spektra **Tc** = **0.125 see**,  $T_d$  = **4 see**, normová špičková výchylka seizmického pohybu na povrchu terénu voľného poľa  $d_g$  = **0.1575 m**. Horeuvedené hodnoty 3g, **Sah(max)**, **Sav(max)** sú v zmysle normy považované za efektívne hodnoty.

#### Radónové riziko

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Podľa §20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov ministerstvo vymedzuje ako riziko stavebného využitia územia stredné radónové riziko. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je

potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.98/2018 Z.Z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

### b.12 ZHODNOTENIE KRAJINNOEKOLOGICKEJ VHODNOSTI VYUŽITIA ÚZEMIA, NÁVRH OZELENENIA A PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY

#### Ochrana prírody a tvorba krajiny

##### Vyhlasené chránené územia.

V zmysle zákona č.543/2002 o ochrane prírody a krajiny sa v riešenom území ani v širšom okolí nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie ani chránené územie I4ATUFIA 2000.

##### Tvorba krajin v orkv LİSES

Do riešeného územia ani do širšieho okolia žiadne prvky ijSES na regionálnej ani miestnej úrovni nezasahujú. Ekostabiilizačné plochy: južne od riešeného územia sa nachádza Petržalský cintorín, ktorý je zaradený medzi ekostabiilizačné plochy v území.

Verejná zeleň sa nachádza iba na malých plochách pri občianskej vybavenosti a bytových domoch.

##### Ekostabiilizačné opatrenia

- zamedzovať vytváraniu nepriepustných plôch v zastavanom území a zvyšovať podiel plôch na infiltráciu dažďových vôd
- zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi.

- z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie rešpektovať nasledujúce právne predpisy a dokumenty:

- zákon č. 17/2002 Zb. o životnom prostredí
- VZN hi. m. SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín
- Manuál verejných priestorov - Princípy a štandardy zelene v meste (MIB, 2021),
- Manuál Princípy a štandardy starostlivosti o zeleň (MIB, 2021),
- STN 83 7010 pre ošetrovanie, udržiavanie a ochranu stromovej vegetácie,
- Arboristický štandard „Ochrana stromov pre stavebnej činnosti“ (2018)
- VZN hi. m. SR Bratislavy č.6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hi. mesta SR Bratislavy
- zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích predpisov
- zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- vyhláška č. 410/2012 Z.z.. ktorou sa vykonávajú niektoré ust. zákona o ovzduší
- vyhláška č. 244/2016 o kvalite ovzdušia
- zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
- zákon č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hiuku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hiuku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov
- zákon č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

hluková mapa a akčný plán ochrany pred hlukom aglomerácie Bratislavy vypracovaná v zmysle zákona č. 2/2005 Z.z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí vyhláška MZ SR č.87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení zákonov nariadenie vlády č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vód

rešpektovať požiadavky svetelotechnických noriem

zahŕňajú údaje plánovaného investičného zámern Zlegerov mlyn a zámeru: „Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador -1.

#### Návrh opatrení ochrany a starostlivosti o zeleň, riešenie koncepcie zelene

- Navrhovanou koncepciou zelene prepojiť urbanizované prostredie s okolitým prostredím s cieľom vytvoriť ucelený funkčný systém zelene.
- Ochrannú a izolačnú zeleň riešiť pri hlavných komunikačných ťahov s cieľom odizolovať rušivé vplyvy z cestnej dopravy
- Pre zlepšenie vodnej bilancie plánovať v riešenom území aj prírode blízke odvodnenie a zadržiavanie zrážkovej vody.
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej vegetácie.
- Rozsah zelene na podzemných konštrukciách navrhnutý v ÚŠ rešpektuje regulatívy pre koeficient zelene podľa ÚPN hl.m. SR Bratislavy a rešpektuje požiadavky pre započítateľné plochy zelene nad podzemnými konštrukciami. Presné situovanie podzemných stavieb bude upresnené v ďalšej etape spracovania projektovej dokumentácie.
- Zabezpečiť v území pravidelnú starostlivosť a údržbu zelene a ostatných prvkov. Dreviny, ktoré zostanú zachované a novú výsadbu chrániť, ošetrovať a udržiavať v súlade s § 47 ods.1 a 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, § 17 vyhlášky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
- Rešpektovať a v maximálnej miere zachovať súčasnú zeleň a začleniť ju do nových návrhov
- Monokultúrne trávniky nahradiť viacdruhovým extenzívnym trávnikom alebo kvetinovou lúkou.
- Okolie navrhovaných objektov občianskej vybavenosti a bývania budovať ako polyfunkčné priestory s prvkami prírody blízkej zelene (vegetačné spoločenstvá s extenzívnou údržbou, znášajúce extrémne mestské prostredie).
- Doplniť súčasné výsadby o vzrastlé kostrové dreviny geograficky pôvodné s cieľom zvýšiť stabilitu plôch zelene.
- Skvalitniť štruktúru zelene v prospech kostrových drevín vhodných do mestského prostredia (listnaté, veľkokronné, geograficky pôvodné dreviny).
- pri novonavrhovaných objektoch s plochou strechou je potrebné navrhovať strechu so zeleňou ako extenzívnu resp. intenzívnu zelenú strechu.

#### b.13 ZHODNOTENIE DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA 84 URČENÉHO NA ZMENU

Územie riešené na zmenu územného plánu - sektora B4 o ploche 6498m<sup>2</sup> sa týka nárast o 165 obyvateľov a 46 zamestnancov. Na základe zistených štatistických údajov v rámci mestskej časti je možné predpokladať na území riešeného na zmenu 79 mužov (48%) a 86 žien (52% ). Vzhľadom na novú výstavbu a predpoklad obývania územia mladými rodinami, je možné predpokladať, že cca 85% obyvateľov bude v produktívnom veku a za prácou bude odchádzať cca 75% obyvateľov, t.j. cca 124 obyvateľov a prichádzať 46 ľudí z ostatných mestských častí a okolia mesta.

a II. Etapa (Polyfunkčný komplex Smaltovňa).

Na základe týchto údajov je stav trvalo bývajúcich obyvateľov 2844, 122 obyvateľov v nájme, 1435 zamestnancov. Nakoľko sa jedná o územie aktuálne v rozvoji nie je možné vyhodnocovať ďalšie demografické a socioekonomické aspekty. Predpokladané údaje vyplývajúce z navrhovaného riešeného územia je nárast 1170 obyvateľov trvalo bývajúcich, 67 podnájomníkov, 140 zamestnancov. Ďalšie bilančné údaje rozdelené do sektorov sú znázornené v tabuľke MATADORKA - NÁVRH - BILANCIE.

Údaje o stave obyvateľstva a zamestnancov v širšom riešenom území vychádzajú z údajov zistených v prieskume územia z júla 2021. Pre potreby ÚŠ bilančné údaje stavu zahŕňajú aj údaje už zrealizovaného Investičného zámeru - Bytový dom Matadorka na ul. Gustáva Malého, objektov polyfunkčného komplexu Kopčianka vo výstavbe (vrátane aj plánovaného 4.objektu), ako aj polyfunkčného súboru Septimo II. Údaje stavu naďalej b.14 NÁVRH VECNEJ A ČASOVEJ ETAPIZÁCIE USKUTOČŇOVANIA VÝSTAVBY

V riešenom území ÚŠ Matadorka - Údernická prebieha v súčasnosti výstavba hlavne v sektore 03 - Polyfunkčný komplex Kopčianka. Vzhľadom na projektovú pripravenosť predpokladáme najbližšiu výstavbu v sektore 02 - Polyfunkčný komplex Smaltovňa. Uskutočňovanie novej výstavby bude podmienené vybudovaním dostatočných kapacít technickej infraštruktúry a bude podmienená vybudovaním kapacitnejších komunikácií a plôch statickej dopravy. Priestorovo je nutné rešpektovať ochranné pásma nadradených inžinierskych sietí.

#### b.15 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNEHO PLÁNU HUVNEHO MESTA SR BRATISLAVY, ROK 2007 V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV,

Riešené územie lokality Matadorka-Údernická sa nachádza na západnom okraji obytného obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava - Petržalka v katastrálnom území Petržalka. Nachádza sa v bývalom areáli továrne Matador. V súčasnosti územie pôsobí nesúrodne stavebne, prevádzkovo aj funkčne, je v etape komplexnej prestavby. V súčasnosti sa tu nachádzajú:

Súčasná regulácia riešeného územia funkčného využitia, podľa ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje funkcie nasledovne:

- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód F502), rozvojové územie
- územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód F201), rozvojové územie
  - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód M501), rozvojové územie

V urbanistickej štúdii je overená zmena územia určeného na zmenu funkčného využitia funkčného stanovené súčasným územným plánom nasledovne:

- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód F502), rozvojové územie na Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód F501), rozvojové územie
- územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód F201), rozvojové územie na Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód F 501), rozvojové územie



RIEŠENÉ ÚZEMIE PODĽA ÚPN HL.M. SR BRATISLAVY					
OZNAČENIE SEKTORA	STAV		NÁVRH		
	výmera /m2/	kód funkcie	OZNAČENIE	výmera /m2/	kód funkcie
A	13139	F201	A1	8 464	F501
		F201	A2	4 675	F501
B	30 479	F502	B1	5 593	F501
			B2	15171	F501
			B3	3 217	F501
			B4	6498	F501
C	47 090	M501	C1	12 044	M501
			C2	16 988	M501
			C3	18 058	M501
KOMUNIKÁCIE	3 912	—		3 912	—
RIEŠENÉ IJZEMIE - celkom	94 620			94 620	

A1-B3 územie odporúčané na zmenu - výhľad B4 územie určené na zmenu C1-C3 územie bez zmeny funkcie

Verejné dopravné vybavenie

V urbanistickej štúdii je overená zmena verejného dopravného vybavenia nasledovne;  
Miestne cesty Údemická, Gogofova a ul. J. Poppera sú navrhované vo funkčnej triede C1 v kategórii MO 8/40 spíánovanou trasou autobusovej MHD s napojením Gogofovej a J. Poppera na Údemicku, Kopčiansku a Antona Dunraya vo FT C1 v zmysle platného ÚP hl.m.SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

PREHLADNÁ TABUĽKA ZNAČENIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA A OBJEKTOV PODĽA JEDNOTLIVÝCH DOKUMENTÁCIÍ

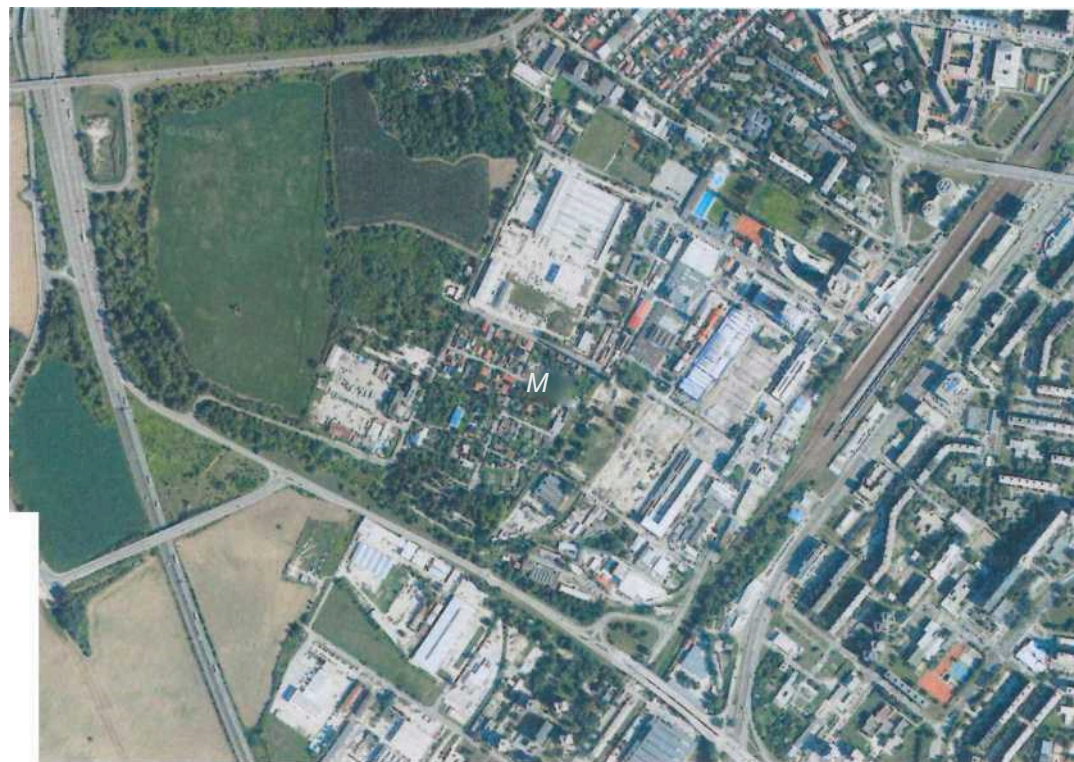
I I [ — ' L \_



LEGENDA:

HRANICA AOZNAČENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA PODĽA UŠ MATADORKA-ÚDERNÍČKA - SEKTORU B4  
HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA VO VUSTNICSTVE ACORD S.R.O. A OZNAČENIE OBJEKTOV PODĽA DUR: Polyfunkčný súbor Acord-Matador  
IEKTOR P: HRANICA SEKTORU BVZMYSLEDKP: Rekonštrukcia a dostavba výrobných hál Matador, Polyfunkčný súbor Acord Matador, Revitalizácia a prístavba objektu Mlyna Matador, DOTIS Consult s.r.o., 2019





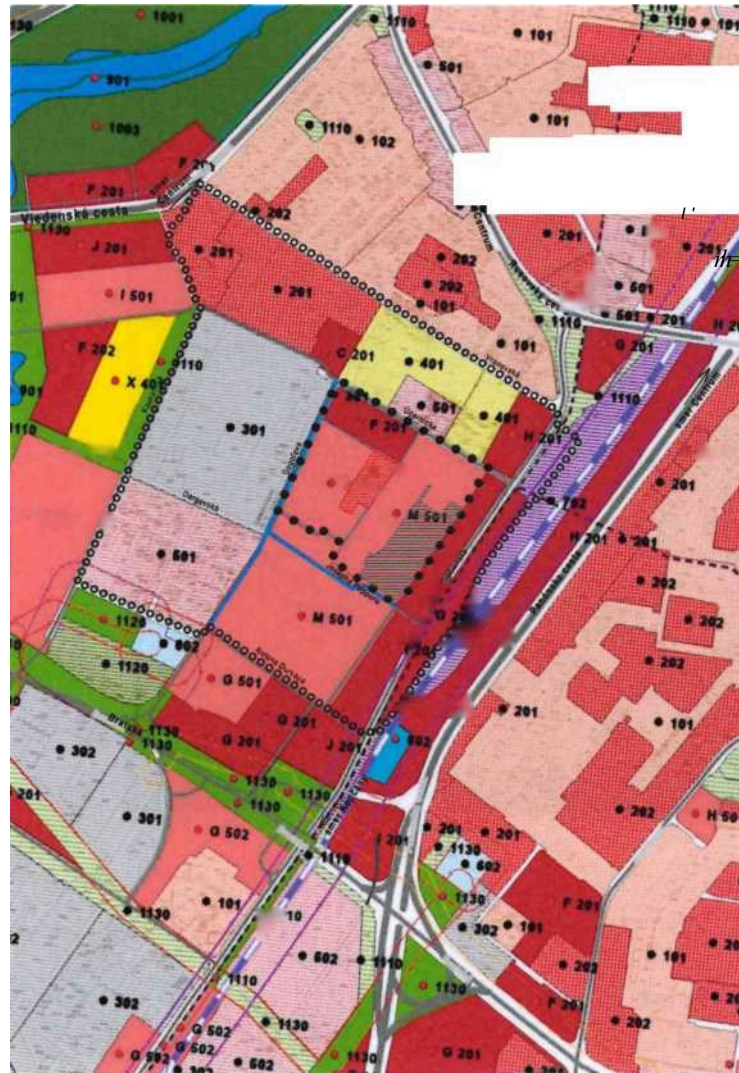
**US MATADORKA-ÚDERNICKA, MC BRATISLAVA - PETRŽALKA - upravený čístopis**

**OBJEDNAVATEL: Vi GROUP s.r.o., Rornicka 157,831 07 Bratislava 36  
PROJEKTANT: APROX archilecs, ateliér: ARMÉNSKA I/A, BRATISLAVA**





ÚPN hLmesta SR BRATISLAVY, r. 2007 v znení ZaD - STAV



ÚPN hLmesta SR BRATISLAVY, r.2007 v znení Z a D - NÁVRH NA ZMENU ÚPN HL.M. BA ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BÝVANIA V HL.M. BA SR

## LEGENDA

EZZ3

^oooooooo

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

HRANICA ÚZEMIA BIRŠICHVZIAHOV

HRANICA ÚZEMIA VO VLASTNÍCTVE ACORD S.R.O.

ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENU ÚPN HL.M. BRATISLAVA SR ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA

DOSTUPNOSTI BÝVANIA V HL.M. BA SR NAVRHOVANÁ KOMUNIKAČNÁ SIET' - FT. C1

URČENÉ NA ZMENU ÚPN HL.M. BRATISLAVA SR

POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA

EH3

ÚZEMIE PLÁNOVANÉ NA ZMENU ÚPN HL.M. BRATISLAVA SR

- RIEŠENÁ V INEJ DOKUMENTÁCII

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA V ZMYSLE ÚPN HL.M. BRATISLAVA SR ÚZEMIE BÝVANIA - stabilizované

ÚZEMIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - stabilizované / rozvojové ÚZEMIE

WMM

VÝROBY - stabilizované ÚZEMIA ŠPORTU - stabilizované / rozvojové ZMIEŠANÉ

301,302 ÚZEMIE - stabilizované/rozvojové ÚZEMIE TECHNICKÉJ INFRAŠTRUKTÚRY -

stabilizované ÚZEMIA DOPRAVY - stabilizované

ÚZEMIA VODNÝCH PLÔCH A VOD. TOKOV - stabilizované / rozvojové 1003 ÚZEMIA

PRÍRODNE - stabilizované / rozvojové

1HQ.12o.11jo ÚZEMIE MESTSKEJ ZELENÉ - stabilizované / rozvojové

ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY - BIOCENTRA OCHRANNÉ PÁSMA

ENERGETICKÝCH ZARIADENÍ

OCHRANNÉ PÁSMA PLYNU 1-1 OCHRANNÉ PÁSMA ČOV 1-1

XHRANNÉ PÁSMA CINTORÍNA NA ROZŠÍRENIE "A" "A" OCHRANNÉ PÁSMA

CINTORÍNA NA VYPUSTENIE KAAW11 KOMUNIKÁCIE NA VYPUSTENIE

ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY - BIOCENTRA OCHRANNÉ PÁSMA

KOMUNIKAČNÁ SIET' - MIMOÚROVŇOVÉ KRÍŽOVATKY OSTATNÉ

KOMUNIKAČNÉ PLOCHY A PLOCHÝ NÁMESTÍ

0 250' šõe

PRIEMET DO ÚPN hLmesta SR BRATISLAVY, r. 2007

OaESe^BL VI GfWUP SJ.O., Rofntcira 157.53107 Batisiava K PmSKTMT:

APROX akIMs, ateliér: WfMimk 1'Ä, ffilAtWia: -----



M 1:10000

US MATADORKA-ÚDERNICKA, MC BRATISLAVA-PETRŽALKA-f ravený čistopis

MÁJ 2024





ÚPN hLmesta SR BRATISLAVY, r. 2007 v znení ZaD - STAV

VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE



UPN hLmesta SR BRATISLAVY, r.2007 v znení Z a D - NÁVRH NA ZaD

VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

#### LEGENDA:

^00000^  
EEEE3

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA  
HRANICA ÚZEMIA BRISCH VZIAHOV  
HRANICA ÚZEMIA VO VLASTNOSTI ACORD S.R.O.  
ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENU ÚPN HLM BRATISLAVA SR  
ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BYŤANIA V HLM BA SR  
NAVROVÁVANÁ KOMUNIKAČNÁ SIET - FT C1  
URČENÉ NA ZMENU ÚPN HLM BRATISLAVA SR  
ÚZEMIE PLANOVANÉ NA ZMENU ÚPN HLM BRATISLAVA SR  
- RIEŠENÉ V INEJ DOKUMENTÁCII

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA V ZMYSLE ÚPN HLM BRATISLAVA SR

plochy zariadení železničnej dopravy  
**CZ3** zastavané územie C3 vodné plochy a toky  
I^A H krajinná zeleň a mestská zeleň iHnH  
rekreácia v prírodnom prostredí  
[ 1 ostatná ochranná a izolačná zeleň  
□ plochy námestí a oslatrie komunikačné plochy  
Železničné trate  
Železničné trate  
vysokorychlostné trate - podzemné trasy  
Mimoúrovňové križovatky  
mimoúrovňové križovatky - FT B1  
mimoúrovňové križovatky - FT B2 + B3 Komunikačná  
sieť  
diaľnice a rýchlostné komunikácie - FT A1  
zberné komunikácie - FT B1 zberné komunikácie - FT  
B2 + B3 obslužné komunikácie - FT C1 - C s MHD  
hlavrie cyklistické trasy Systém MHD  
trolejbusové trate OP železničných tratí OP  
komunikácií \* meniareň

J/



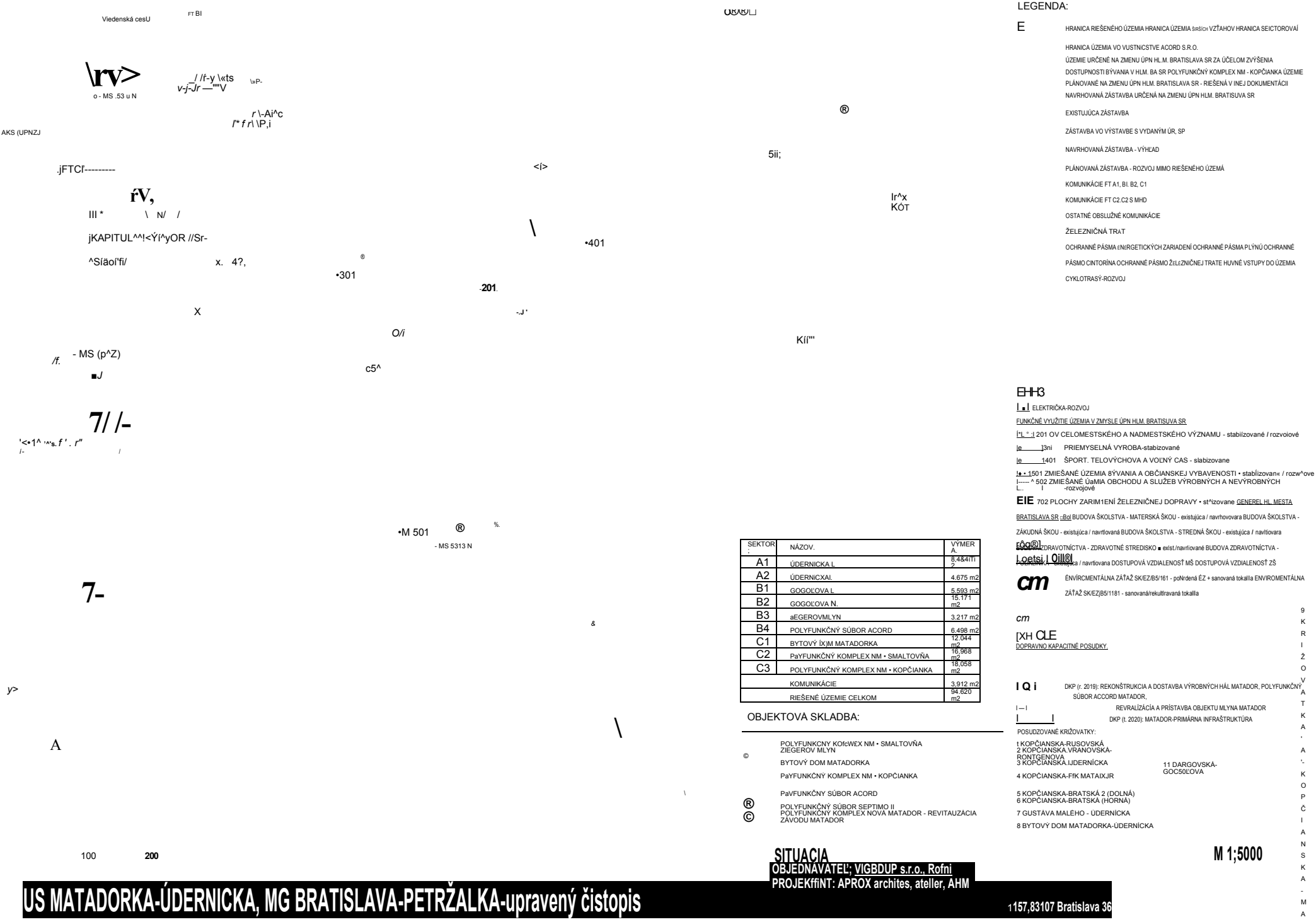
M 1:10000

250

500

UŠ MATADORKA-ÚDERNÍKA, MČ BRATISLAVA-PETRŽALKA-upravený čístopis

PRIEMET DO UPN hLmesta SR BRATISLAVY, r. 2007  
OBJEDNÁVATEL: VI GROUP s.r.o., Rofnícka 157, 831 07 Bratislava 36  
PROJEKTANT: APROX architects, atáér ARMÉNSKA 1 Ā. BRATISLAVA



LEGENDA:

- E
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA HRANICA ÚZEMIA SRIEŠENÝCH VZŤAHOV HRANICA SEKTOROV
- HRANICA ÚZEMIA VO VÚSTNICTVE ACORD S.R.O.
- ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENU ÚPN HLM BRATISLAVA SR ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BÝVANIA V HLM. BA SR POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA ÚZEMIE PLÁNOVANÉ NA ZMENU ÚPN HLM. BRATISLAVA SR - RIEŠENÁ V INEJ DOKUMENTÁCII
- NAVROVANÁ ZÁSTAVBA URČENÁ NA ZMENU ÚPN HLM. BRATISLAVA SR
- EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA
- ZÁSTAVBA VO VÝSTAVBE S VYDANÝM ÚR, SP
- NAVROVANÁ ZÁSTAVBA - VÝHLAD
- PLÁNOVANÁ ZÁSTAVBA - ROZVOJ MIMO RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- KOMUNIKÁCIE FT A1, B1, B2, C1
- KOMUNIKÁCIE FT C2, C2 S MHD
- OSTATNÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE
- ŽELEZNIČNÁ TRAT
- OCHRANNÉ PÁSMO ENERGETICKÝCH ZARIADENÍ OCHRANNÉ PÁSMO PLYNŮ OCHRANNÉ PÁSMO CINTORÍNA OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNIČNEJ TRATE HUVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA
- CYKLOTRASY-ROZVOJ

E-H3

- 1.1 ELEKTRICKÁ ROZVOJ
- FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA V ZMYSLE ÚPN HLM. BRATISLAVA SR
- 1.1.1 201 OV CELOMESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO VÝZNAMU - stabilizované / rozvíjové
- 1.1.2 3ni PRIEMYSELNÁ VÝROBA-stabilizované
- 1.1.3 1401 ŠPORT. TELOVÝCHOVA A VOLNÝ ČAS - stabilizované
- 1.1.4 1501 ZMIEŠANÉ ÚZEMIA BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - stabilizované / rozvíjové
- 1.1.5 502 ZMIEŠANÉ ÚZEMIA OBCHODU A SLUŽEB VÝROBNÝCH A NEVÝROBNÝCH - rozvíjové
- EIE 702 PLOCHY ZARÍMENÍ ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY - stávkované GENEEL HL. MESTA
- BRATISLAVA SR - BUI BUDOVA ŠKOLSTVA - MATERSKÁ ŠKOLA - existujúca / navrhovaná BUDOVA ŠKOLSTVA - ZÁKUDNÁ ŠKOLA - existujúca / navrhovaná BUDOVA ŠKOLSTVA - STREDNÁ ŠKOLA - existujúca / navrhovaná
- ROZVOJ ZDRAVOTNICTVA - ZDRAVOTNÉ STREDISKO - existujúca / navrhovaná BUDOVA ZDRAVOTNICTVA - ZDRAVOTNÁ ŠKOLA - existujúca / navrhovaná DOSTUPOVÁ VZDIALENOSŤ MŠ DOSTUPOVÁ VZDIALENOSŤ ZŠ
- ENVIRONMENTÁLNA ZÁŤAŽ SKÉZ/B5/161 - poňdná EZ + sanovaná lokalia ENVIRONMENTÁLNA ZÁŤAŽ SKÉZ/B5/1181 - sanovaná/rekultúraná lokalia

- cm
- cm
- 2XH CLE
- DOPRAVNÁ KAPACITNÉ POSUDKY
- I Q i
- DKP (i. 2019): REKONŠTRUKCIA A DOSTAVBA VÝROBNÝCH HÁL MATADOR, POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACCORD MATADOR.
- REVITALIZÁCIA A PRÍSTAVBA OBJEKTU MLYNA MATADOR
- DKP (i. 2020): MATADOR-PRIMÁRNA INFRAŠTRUKTÚRA
- POSUDZOVANÉ KRÍŽOVATKY:
- 1 KOPČIANSKA-RUSOVSKÁ
- 2 KOPČIANSKA-VRANOVSKÁ
- 3 KOPČIANSKA-ÚDERNICKÁ
- 4 KOPČIANSKA-FIK MATADJR
- 5 KOPČIANSKA-BRATSKÁ 2 (DOLNÁ)
- 6 KOPČIANSKA-BRATSKÁ (HORNÁ)
- 7 GUSTAVA MALEHO - ÚDERNICKÁ
- 8 BYTOVÝ DOM MATADORKA-ÚDERNICKÁ
- 11 DARGOVSKÁ-GOC50LOVA

SEKTOR	NÁZOV	VYMER
A1	ÚDERNICKÁ L	5,484111
A2	ÚDERNICKÁ	4,675 m2
B1	GOGOĽOVA L	5,593 m2
B2	GOGOĽOVA N.	15,171 m2
B3	aegerovmlýn	3,217 m2
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6,498 m2
C1	BYTOVÝ DOM MATADORKA	12,044 m2
C2	Polyfunkčný komplex NM + SMALTOVNIA	16,968 m2
C3	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM + KOPČIANKA	18,058 m2
KOMUNIKÁCIE		3,912 m2
RIEŠENÉ ÚZEMIE CELKOM		94,620 m2

OBJEKTOVÁ SKLADBA:

- 1 POLYFUNKČNÝ KOTEX NM + SMALTOVNIA
- 2 ZIEGEROV MLYN
- 3 BYTOVÝ DOM MATADORKA
- 4 PaYFUNKČNÝ KOMPLEX NM + KOPČIANKA
- 5 PaVFUNKČNÝ SÚBOR ACORD
- 6 POLYFUNKČNÝ SÚBOR SEPTIMO II
- 7 POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NOVÁ MATADOR - REVITAUAZÁCIA
- 8 ZÁVODU MATADOR

SITUACIA

OBJEDNÁVATEL: VIGBDUP s.r.o., Rofni

PROJEKTANT: APROX archites, ateller, AHM

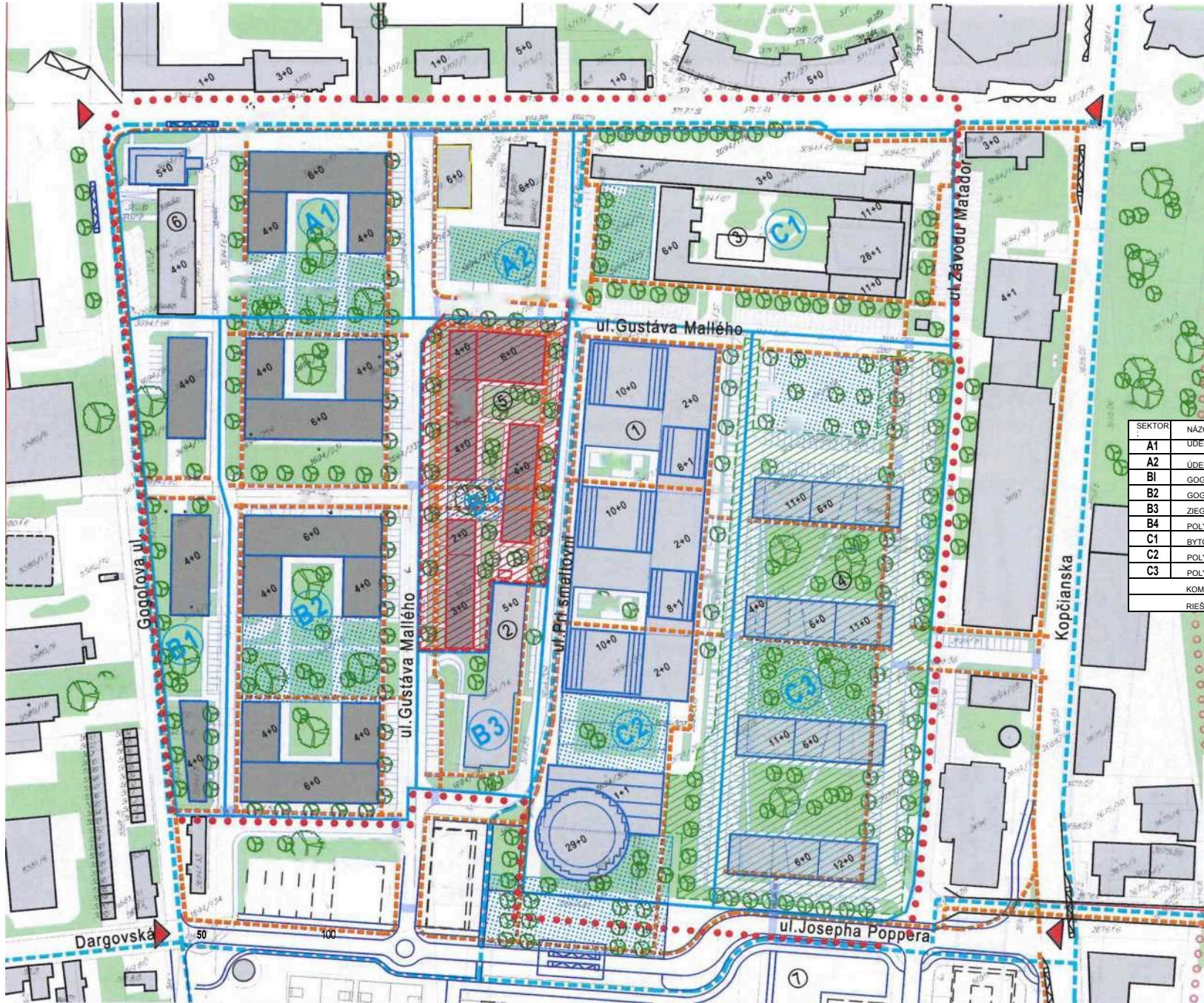
M 1:5000

157,83107 Bratislava 36









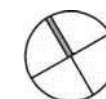
# LEGENDA:

- H RANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- H RANICA ÚZEMIA S RIEŠENÍM VZIAHOV
- H RANICA SEKTOROVA-C
- H RANICA ÚZEMIA VO VYSTAVBE ACORD S.R.O.
- H RANICA ÚZEMIA URČENÉ NA ZMĚNU ÚP N HLM. BRATISLAVA SR ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BYVANIA V HLM. BA SR POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA
- H RANICA ÚZEMIA PUNOVANÉ NA ZMĚNU ÚP N HLM. BRATISLAVA SR - RIEŠENÁV INEJ DOKUMENTÁCI
- H RANICA ÚZEMIA NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA URČENÁ NA ZMĚNU ÚP N HLM. BA SR EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA
- cm
- cm ZÁSTAVBA VO VYSTAVBE S VYDANÝM ÚR, SP, ... J
- NAV RHOVANÁ ZÁSTAVBA-VÝHUD
- ] PLÁNOVANÁ ZÁSTAVBA - ROZVOJ MIMO RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- EXISTUJÚCA PODLAŽNOSŤ; NAVRHOVANÁ PODLAŽNOSŤ VEREJNE KOMUNIKÁCIE
- H RANICA ÚZEMIA Hlavné Eprestory L = Hlavné pešie TRASY
- EE3 CYKLOTRASA
- parkové ÚPRAVY/trávnaté PLOCHY
- VZRASTLÁ ZELEN-STROMY
- ZÁSTÁVKY MHD
- MIMOÚROVNŇOVÉ PREPOJENIE HUVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA

SEKTOR	NÁZOV:	VÝMER
A1	ÚDERNICKÁ I.	3.464 m <sup>2</sup>
A2	ÚDERNICKÁ II.	4.875 m <sup>2</sup>
B1	GOGOLOVA I.	5.593 m <sup>2</sup>
B2	GOGOLOVA II.	18.171 m <sup>2</sup>
B3	ZIEGEROV MLYN	3.217 m <sup>2</sup>
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6.493 m <sup>2</sup>
C1	BYTOVÝ DOM MATADORKA	12.044 m <sup>2</sup>
C2	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - SMALTOVŇA	16.963 m <sup>2</sup>
C3	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA	19.058 m <sup>2</sup>
	KOMUNIKÁCIE	3.912 m <sup>2</sup>
	RIEŠENÉ ÚZEMIE CELKOM:	94.820 m <sup>2</sup>

## OBJEKTOVÁ SKUDBA:

- o POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - SMALTOVŇA
- o ZIEGEROV MLW
- o BYTOVÝ DOM MATADORKA
- o POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA
- o POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD
- o POLYFUNKČNÝ SÚBOR SEPTIMO II.
- o POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NOVÁ MATADW - REVITALEACIA
- o ZÁVODU MATADOR



M 1:1500

## KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

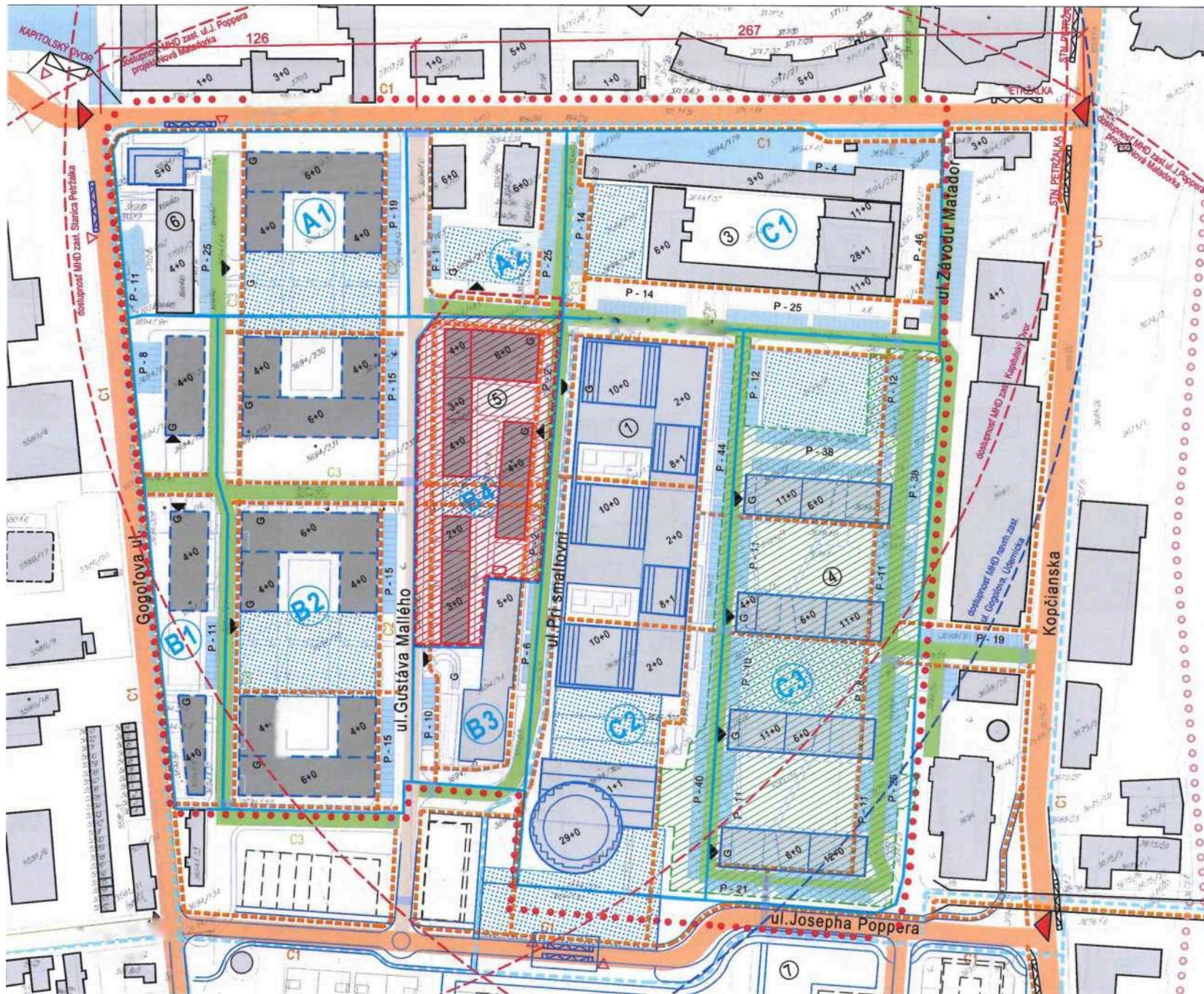
OBJE  
DÍTO  
ATEL'  
VI

GROUP s.r.o., RofniO PSOJKWIT: iiiWxaiäite, atelier  
OTE

US MATADORKA-ÚDERNICKÁ, MC BRATISLAVA - PETRŽALKÁ - upravený čistopis

1157,831 07 Bratislava 36





#### LEGENDA:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA HRANICA
- ÚZEMIA SÍRSKICH VZÁJHOV HRANICA SEKTOROV
- A-C
- HRANICA ÚZEMIA VO VLASTNOSTI ACORD S.R.O.
- ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENÚ ÚPN HLM. BRATISLAVA SR ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BYTIAN V HLM. BA SR POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM -
- KOPČIANKA
- ÚZEMIE PLANOVANÉ NA ZMENU ÚPN HLM. BRATISLAVA SR - RIEŠENÉ V INEJ DOKUMENTÁCI
- NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA URČENÁ NA ZMENU ÚPN HLM. BA SR
- EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA
- ZÁSTAVBA VO VÝSTAVBE S VÝDANÝM ÚR. SP
- NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA - VÝHOD
- PLANOVANÁ ZÁSTAVBA - ROZVOJ MIMO RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- EXISTUJÚCA PODLAŽNOSŤ / NAVRHOVANÁ PODLAŽNOSŤ
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA FT.C1
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA FT.C2
- KOMUNIKÁCIA FT.C3
- HUVNÉ VEŘEJNÉ PRIESTORY
- HUVNÉ PEŠIE TRASY
- CYKLOTRASA
- PARKOVISKO
- GARÁŽ
- EXISTUJÚCE ZASTÁVKY MHD NAVRHOVANÉ ZASTÁVKY MHD MIMOÚROVŇOVÉ
- PREPOJENIE HUVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA

SEKTOR	NÁZOV:	VÝMER A:
A1	ÚDERNICKÁ I.	a.4M m2
A2	ÚDERNICKÁ II.	4.675 m2
B1	Gogolova I.	S.593m2
B2	Gogolova II.	15.171 m2
B3	ZIEGEROV MLYN	3217 m2
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6.49a m2
O1	BYTOVÝ DOM MATAKIRKA	12.044 m2
O2	PaYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - SMALTOVNÁ	16.986 m2
O3	PaYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA	18.058 m2
KOMUNIKÁCIE		3.912 m2
RIEŠENIE ÚZEMIE CELKOM:		94.820 m2

#### OVA SKLADBA:

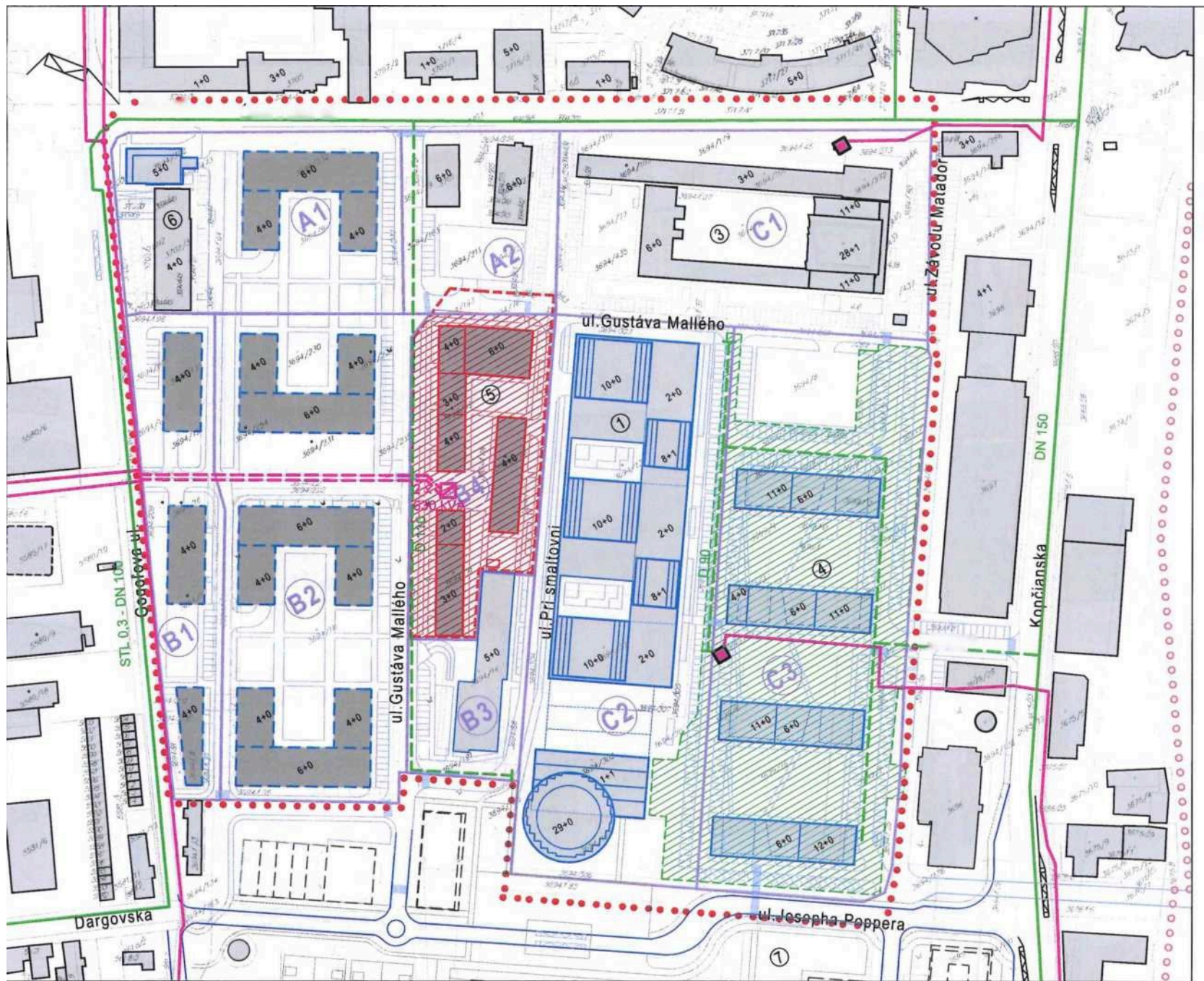
POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM-SMALTOVNÁ  
 ZIEGEROV MLYN (J)  
 BYTOVÝ DOM MATAKIRKA  
 POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM-KOPČIANKA  
 PaYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD  
 PaYFUNKČNÝ SÚORSEPMO II.  
 PaYFUNKČNÝ KOMPLEX NOVA MATADOR - REVITALIZÁCIA  
 MATADOR

## UŠ MATADORKA-ÚDERNICKÁ, MČ BRATISLAVA- PETRŽALKA - upraveňij čistopis

### VEREJNE DOPRAVNE VYBAVENIE

OBJEDNÁVATEL: VS GROUP s.r.o., RofnickaJST. 831D7 Bratislava 36  
 PROJEKTWT: atchillee. atelier: mmm íá,





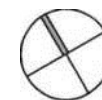
A:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA HRANICA ÚZEMIA sŕstich VZÁJOH HRANICA
- SEKTOROV A-C
- HRANICA ÚZEMIA VO VLASTNOSTI ACORD S.R.O.
- ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENU ÚPN HLM BRATISLAVA SR
- ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BÝVANIA V HLM BA SR
- POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA
- ÚZEMIE PLÁNOVANÉ NA ZMENU ÚPN HLM BRATISLAVA SR
- RIEŠENÁ V INEJ DOKUMENTÁCII
- NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA URČENÁ NA ZMENU ÚPN HLM BA SR
- EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA
- ZÁSTAVBA VO VÝSTAVBE S VYDANÝM ÚR, SP
- NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA - VÝHEAD
- PLÁNOVANÁ ZÁSTAVBA - ROZVOJ MIMO RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- EXISTUJÚCA PODLAŽNOSŤ / NAVRHOVANÁ PODLAŽNOSŤ
- VEDENIE VN 22 KV EXISTUJÚCE
- TRAFOSTANICA EXISTUJÚCA
- PLYNOVOD STL EXISTUJÚCI
- VEDENIE VN 22 KV NAVRHOVANÉ
- TRAFOSTANICA NAVRHOVANÁ
- PLYNOVOD STL NAVRHOVANÝ

SEKTOR	NÁZOV:	VÝMER A:
A1	ÚDERNICKAI.	8,4m <sup>2</sup>
A2	ÚDERNICKAI II.	4,675
B1	GOGOLOVA I.	3,593
B2	GOGOLOVA II.	15,171
B3	ZIEGEROV MLYN	1217 m <sup>2</sup>
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6,498
C1	BYTOVÝ DOM MATADORKA	12,044
C2	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX KM + SMALTOVNÁ	18,968
C3	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIAMCA	18,058
	KOMUNIKÁCIE	3,912
	RIEŠENÉ ÚZEMIE CELKOM:	94,620

KTOVA SKLADBA:

- POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - SMALTOVNÁ ZIEGEROV MLYN
- BYTOVÝ DOM MATADORKA POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM -
- KOPČIANKA POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD POLYFUNKČNÝ
- SÚBOR SEPTIMO II.
- POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NOVA MATADOR -
- REVITALIZACIA ZÁVOU MATADOR



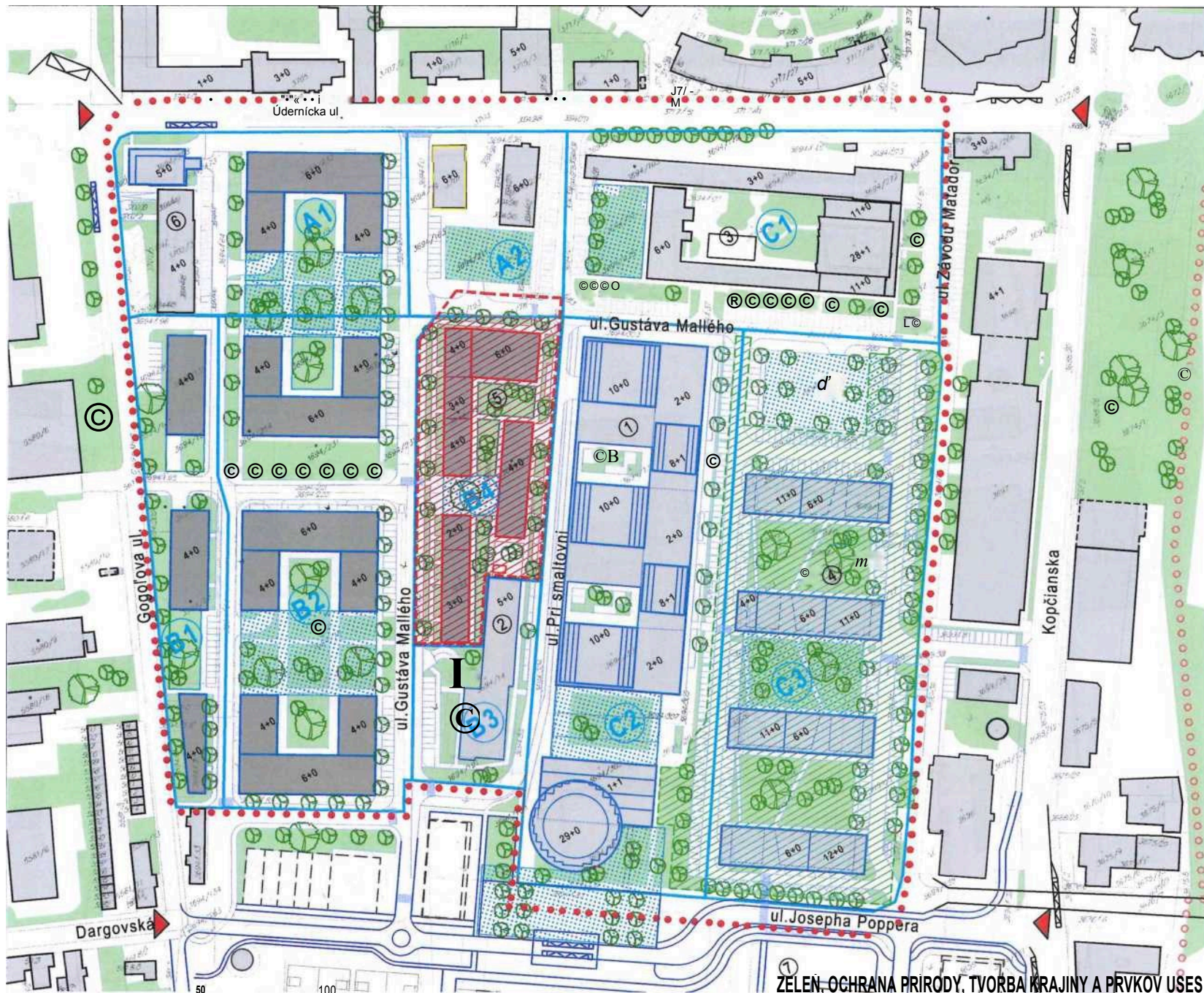




- MAJ 2024**







#### LEGENDA

- ir>-f| HHRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA HHRANICA ÚZEMIA SIRSICH VZŤAHOV  
1° o HHRANICA SEKTOROV A-C  
HHRANICA ÚZEMIA VO VLASTNOSTI ACORD S.R.O.  
ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENU ÚPN HLM. BRATISLAVA SR ZA ÚČELOM  
ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BÝVANIA V HLM. BA SR POLYFUNKČNÝ KOMPLEX  
NM - KOPČIANKA  
ÚZEMIE PLÁNOVANÉ NA ZMENU ÚPN HLM. BRATISLAVA SR  
- RIEŠENÉ V DOKUMENTÁCI  
NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA URČENÁ NA ZMENU ÚPN HLM. BA SR  
EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA  
ZÁSTAVBA VO VÝSTAVBE S VYDANÝM ÚR. SP  
NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA - VÝHLAD  
PLÁNOVANÁ ZÁSTAVBA- ROZVOJ MIMO RIEŠENÉHO ÚZEMIA  
EXISTUJÚCA PODLAŽNOSŤ / NAVRHOVANÁ PODLAŽNOSŤ  
VEREJNÉ KOMUNIKÁCIE  
HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA  
MIMOÚROVŇOVÉ PREPOJENIE  
PARKOVÉ ÚPRAVY ZELENÉ / TRÁVNATÉ PLOCHY  
HLAVNÉ VEREJNÉ PRIESTORY  
VZRÁSTLÁ ZELEN- STROMY

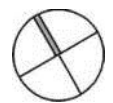


SEKTOR	NÁZOV:	VYMER
A1	UDERNICKA 1.	M64m2
A2	UDERNICKAIL	4,675 m2
B1	GOGOLOVA 1.	5,593 m2
B2	GOGOLOVA II.	15,171 m2
B3	ZIEGEROVMLYN	317m2
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6,498 m2
C1	BYTOVÝ DOM MATWDRKA	12,044 m2
C2	PAYFUNKČNÝ KOMEX NM - SMALTOVNÁ	16,968 m2
C3	POLYFUNKČNÝ KČAIPLEX NM - KOPČIANKA	18,058 m2
KOMUNIKÁCIE		3,912 m2
REČENÉ ÚZEMIE CELKOM:		94,620 m2

#### OBJEKTOVÁ SKLADBA:

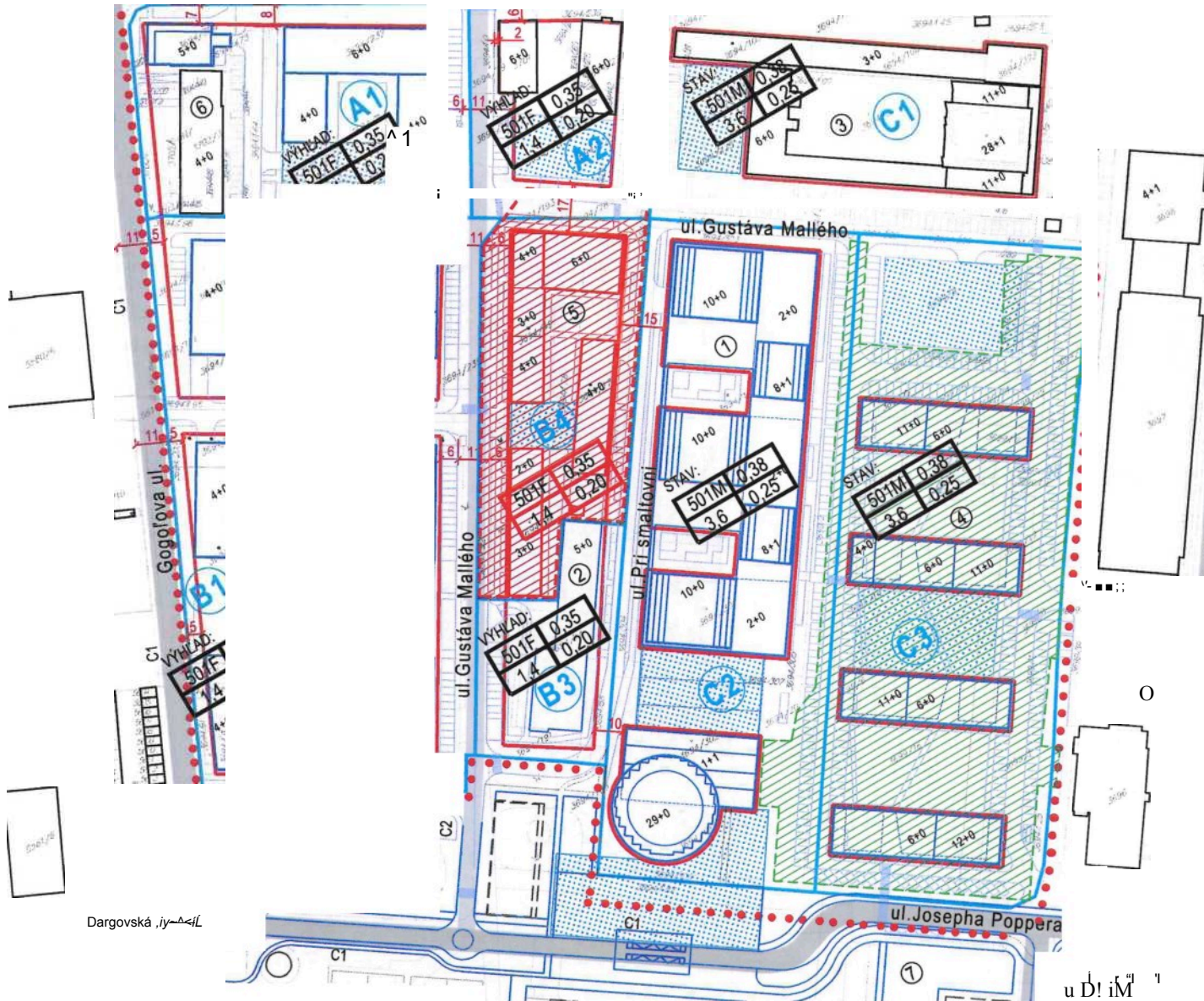
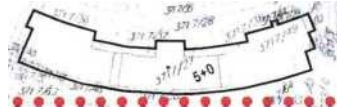
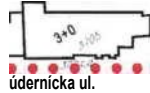
- 0 POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM-SMALTOVNÁ  
ZIEGEROVMLYN BYTOVÝ DOM MATADORKA 0  
POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM -  
KOPČIANKA  
0 PCH.YFUI«ČNÝSÚBORACORD  
0 POLYFUNKČNÝ SÚBOR SEPHMOIL  
0 POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NOVA MATADOR - REVITALIZÁCIA  
ZÁVODU MATADCK«

ZELEN, OCHRANA PRIRODY, TVORBA KRAJINY A PRVKOV ÚSES



M 1:1500





## LEGENDA:

- ls ..... s+0 H RANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- lO ..... O.CJ H RANICA ÚZEMASIRISICHVZTAHOV
- I ..... I H RANICA SEKTOROV AI
- HRANICA ÚZEMIA VO VLASTNOSTVE ACORD S.R.O ÚZEMIE ÚRČENÉ NA ZMENU ÚPN H.L.M. BRATISLAVA SR ZA ÚČELOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BÝVANIA V H.L.M. BA SR POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA
- U ..... U ÚZEMIE PLANOVANÉ NA ZMENU ÚPN H.L.M. BRATISLAVA SR - riešená v INEJ DOKUMENTÁCII
- II ..... II NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA ÚRČENÁ ZMENOU ÚPN H.L.M. BASR
- cm EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA cm ZÁSTAVBA vo VÝSTAVBE S VYDANÝM ÚR. SP
- l r ~ 1 l NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA-VÝHĽAD
- l ..... M PLÁNOVANÁ ZÁSTAVBA - ROZVOJ MIMO RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- l m l EXISTUJÚCA PODLAŽNOSŤ / NAVRHOVANÁ PODLAŽNOSŤ OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA F.C1 OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA FT.C2 l l
- HLAVNÉ VSTUPY DO ÚZEMIA
- l ..... l STAVEBNÁ ČIARA
- l ..... l HLAVNÉ VEREJNÉ PRIESTORY
- l ..... l ZÁSTAVKY MHD
- l ..... l MIMOÚROVŇOVNÉ PREPOJENIE

REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA FUNK. PLOCHY:

STAV / VÝHĽAD:

E / IZP IPP KZ

F FUNKČNÁ NÁPLŇ IZP INDEX

ZASTAVANÝCH PLOCH IPP INDEX

PODLAŽNÝCH PLOCH KZ KOEFICIENT

ZELENE

ÚRČENIE NA ZMENU ÚPN H.L.M. BA SR: F J

IZP IPP KZ

F FUNKČNÁ NÁPLŇ

IZP INDEX ZASTAVANÝCH PLOCH IPP INDEX

PODLAŽNÝCH PLOCH KZ KOEFICIENT

ZELENE

SEKTOR	NÁZOV:	VÝMER:
A1	ÚDERNICKÁ	8,484 m <sup>2</sup>
A2	ÚDERNICKÁ II	4,675 m <sup>2</sup>
B1	GOGOĽOVA 1.	5,593 m <sup>2</sup>
B2	GOGOĽOVA II.	15,171 m <sup>2</sup>
B3	ZIEGEROVMLYN	3,217 m <sup>2</sup>
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6,488 m <sup>2</sup>
C1	BYTOVÝ OOMMATADCMXA	12,044 m <sup>2</sup>
C2	POLYFUNKČNÝ KOJPLEX NM - SMALTOVŇA	16,988 m <sup>2</sup>
C3	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - KOPČIANKA	18,058 m <sup>2</sup>
KOMUNIKÁCIE		3,912 m <sup>2</sup>
RIEŠENÉ ÚZEMIE CELKOM:		94,620 m <sup>2</sup>

## OBJEKTOVÁ SKLADBA:

- (3) POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM-SMALTOVŇA
- ZIE<SROVMILYN (2)
- BnoW DOM

MATADORKA

- POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM-
- KOPČIANKA POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD (E)
- POLYFUNKČNÝ SÚBOR SEPTIMO

IL

- (7) POLYFUNKČNÝ KW.IPLEX NOVÁ MATADOR
- REVITALIZACIA VOOU MATADOR

## REGULÁCIA ÚZEMIA

US MATADORKA-ÚDERNICKÁ, MČ BRATISLAVA-PETRŽALKÁ - upravený čistopis

OBJEKT: VI GROUP s.r.o., Rôšnická 157, 831 07 Bratislava 36 PROJEKT: APR 18 atdrite, ateira: AKMÉNSKA 4A. BKS'ISLAWI





UŽ MATADORKA-ÚDERNICKÁ, MČ BRATISLAVA - PETRŽALKÁ, NÁVRH PREHUADNÁ

TABUĽKA - MAJETKOPRÁVNÝ STAV

P.C.	LV	parcely	vlastník
1.	3593	3694/49 3694/71 3694/78.177.178. 3694/192.193.282 3694/176	Acord s.r.o., Udernicka 11, Bratislava - 6.833m2
2.	2715	3694/14, 88	Skacel Jan Ing. a Mária Ing. Rod. Vrabcová, Koreničová 2, Bratislava
3.	3724	3694/191	VI GROUP Matadorka s.r.o., Ročnícka 157, Bratislava
	3162	3694/277, 283	
	5247	3694/278, 279, 280,M9, 343	
4.	3878	3694/211	vlastníci: P.G.A. spol. s.r.o., Alstrova 6477/202, Bratislava; VI GROUP Matadorka s.r.o., Ročnícka 157, Bratislava; Prvá Zváračská a.s., Kopánska 14, Bratislava; Acord s.r.o., Udernicka 11, Bratislava; ELVIS spol. s.r.o., Otchodná 27, Bratislava; AF REALITY II a.s.. Nám. SNP 4, Piešťany; Didital Systems a.s., Za hradbami 7, Pezinok; Skácelová Mária, Koreničová 2, Bratislava
5.	4067	3=4/237	35 súkromných vlastníkov
	4191	3694/245	Hermanovský Martin, Kadnárova 78, Bratislava
	6178	3694/276, 442	Andalex Reality s.r.o., Tehelná 42, Dunajská Lužná
	2130	3694/265, 236,247	DT.Eu s.r.o., Nobelova 3261/48, Bratislava
	3807	3694/275 3694/223,243,246,248,44	Digital Systems a.s., Za hradbami 7, Pezinok
	5936	3694/329 až 337	
		3694/313 až 328	16súkromných vlastníkov parkovacích miest
6.	2151	3701; 3694/10,79	Smart Immo s.r.o., Fialová 4, Bratislava
7.	3879	3694/221	AF REALITY II a.s.. Nám. SNP 4, Piešťany
	3665	3694/9,163, 164, 3694/230-235, 254	
8.	979	3694/18,155,222	ELVIS spol. s.r.o., Obchodná 27, Bratislava
	4035		VI GROUP Septimos.r.o., Ročnícka 157, Bratislava
9.		3694/519, 3694/465, 470-472,447	VI GROUP Septimos.r.o., Ročnícka 157, Bratislava; Unea Property s.r.o, Drieňová 34, Bratislava
	6389	3694/517, 518, 473	
	6532	3694/466-469	Linea Property s.r.o. Drieňová 34, Bratislava
	5826	3702/3-7, 19-21,197 3702/445, 446, 448, 449	53 súkromných vlastníkov bytov a nebytových priestorov
10.		3702/446-450,	5 súkromných vlastníkov parkovacích miest
		3702/8-18,	15súkromných vlastníkov parkovacích miest
11.	3481		Pavd Vacho B-Osuského 30, Bratislava
		3694/135 3694/80,196	
12.	3435		BM DESIGN spol. s.r.o., Gogolova 5, Bratislava
		3694/15, 3694/141,195	
13.	3731	3694/16, 3694/209	BMR-SERVICE, s.r.o., Gogolova 7, Bratislava
14.	3734	3694/17, 3694/194	EFLUVIUM s.r.o., Blumentálska 12, Bratislava -t- F.M. Servis s.r.o., H.Meliáčovej 13, Bratislava
15.	2234	3694/19,91,127,218	4 spoluvlastníci; Mader Peter, Maderová Alena,Mader Roman, Maderová Zuzana
16.	3698	3694/210	P.G.A. spd. s.r.o., Alstrova 6477/202, Bratislava,
	3878	3694/211	P.G.A. spol. s.r.o., Alstrova 6477/202, Bratislava, <REALS.r.o., Udernicka 5, Bratislava, Prvá Zváračská a.s., Kopčianska 14, Bratislava, Acord s.r.o., Udernicka 11, Bratislava, ELVIS spd. s.r.o., Obchodná 27, Bratislava, AF REALITY II a.s.. Nám. SNP 4,
17.			

LEGENDA:

- HHRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA  
— HHRANICA SEKTOROV A-C  
h h HHRANICA ÚZEMIA VO VLASTNICTVE ACORD S.R.O. ÚZEMIE URČENÉ NA ZMENU ÚPN HLM. BRATISLAVA SR  
24 ÚČEĽOM ZVÝŠENIA DOSTUPNOSTI BÝVANIA V HLM. BA SR  
VLASTNÍCTVO MESTSKÉ  
VLASTNÍCTVO SÚKROMNÉ - FYZICKÁ OSOBA  
VLASTNÍCTVO SÚKROMNÉ-PRÁVNICKÁ OSOBA

SEKTOR	NÁZOV	VYMER
A1	ÚDERNICKÁ I.	a.4Mm2
A2	ÚDERNICKÁ II.	4.675 m2
B1	GOGOĽOVA I.	5.593 m2
B2	GOGOĽOVA II.	15.171 m2
B3	ZIEGEROVMLYN	3.217 m2
B4	POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD	6.496 m2
C1	BYTOVÝ DOM MATADORKA	12.044 m2
C2	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM + SMALTOVŤIA	16.968 m2
C3	POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM + KOPČIANKA	18.058 m2
	KOMUNIKÁCIE	3.912 m2
	RIEŠENÉ OZEMIE CELKOM;	34.620 m2

OBJEKTOVÁ SKLADBA:

- (J) POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM - SMALTOVŇA  
ZIEGEROVMLYN (5) NOVÝ DOM MATADORKA  
POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NM + KOPČIANKA POLYFUNKČNÝ SÚBOR ACORD POLYFUNKČNÝ SÚBOR SEPTIMOII.  
POLYFUNKČNÝ KOMPLEX NOVÁ MATADOR + REVITALIZÁCIA ZÁVODU MATADOR

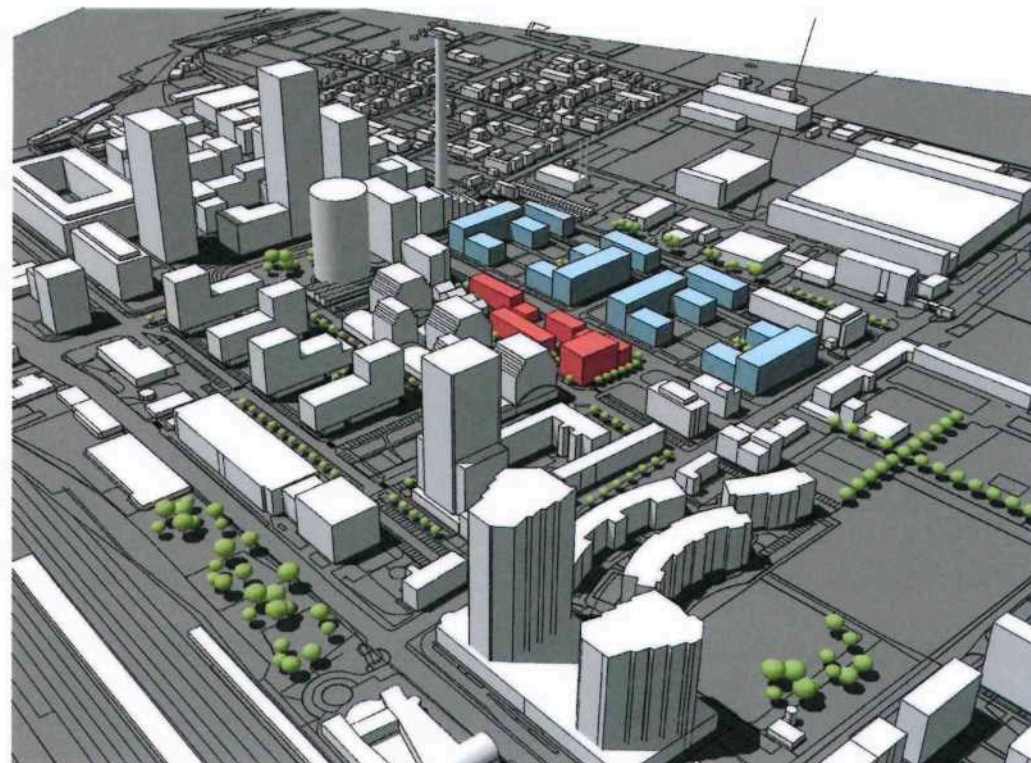
ANALÝZA MAJETKOPRAVNEHO STAVU V ÚZEMÍ

OBJEDNÁVATEĽ: VI GROUP s.r.o., Ročnícka 157,831 07 Bratislava 36  
PROJEKTANT: APROX architekt. ateliér ARMÉNSKA 1/A, BRATISU@





VIZUALIZÁCIA-POHĽAD ZÁPADNÝ



VIZUALIZÁCIA-POHĽAD JUŽNÝ

## VIZUALIZÁCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

APROX architects, ateliér: ARMENSKÁ 1/A, BRATISLAVA

OBJEDNÁVATEĽ: POL s.r.o., BRATISLAVSKÁ CESTA 45, TRNAVA



**PRÍLOHA C. 4**  
**VZOR BUDÚCEJ ZMLUVY**



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

uzatvorená v zmysle § 51 a nasí. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“)

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

**Nadobúdateľ:**

**Hlavné mesto Slovenskej**

**republiky Bratislava**

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 00

IČO: 603 481

zastúpenie: bankové

XXX

spojenie: číslo účtu (IBAN): variabilný symbol:

XXX

SKxx XXXX XXXX XXXX xxxx xxxx XXX

XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „Nadobúdateľ“) a kontaktná osoba:

**Prevodca:**

**[obchodné meno]**

sídlo:

IČO:

štatutárny orgán: zápis:

bankové spojenie: číslo účtu

XXX

(IBAN): variabilný symbol:

XXX

kontaktná osoba:

XXX

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

XXX

SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx xxxx

XXX

XXX, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „Prevodca“)

{Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné síran f 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 xxxj. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení Ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa

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

## Článok I Opis nehnuteľností

*[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 m<sup>2</sup> a pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>;
    - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup>;
    - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup>;
    - pare.č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup>;
    - pare.č. XXX, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup>;
    - pare.č. XXX, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup>;
    - pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup> (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, nachádzajúceho sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státi 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“, druží pozemku: xxx, o výmere xxx m<sup>2</sup> (ďalej len „**pozemok 1**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcej veľkosti:
- spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1**“);
  - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1 o veľkosti XXX (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1**“);
- (ďalej nehnuteľnosti uvedené pod písm. a) až i) spolu len ako „**Nehnuteľnosti**“)]

## Článok II Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehnuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s 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 m<sup>2</sup>, terasa s výmerou xxx m<sup>2</sup>.
- 3.2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez plochy balkónov a terasy) predstavuje xxx m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 3.5. Spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx je daný veľkosťou najmenej xxx, ktorý zodpovedá xxx parkovacím státiam, príslušnému podielu na spoločnej vnútornej komunikácii Garáží č. xxx, podielu najmenej vo výške xxx z celkového podielu Garáží č. xxx na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k príslušným pozemkom, čo predstavuje spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti XXX z XXX, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.)

## Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

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

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

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplosná 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 príslušných 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 príslušným pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

#### **Článok VI**

##### **Technický stav prevádzaných Nehnuteľností**

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

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

## Článok VIII Správa Bytového domu

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

## Článok IX Vyhlásenia Zmluvných strán

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

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

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

#### **Článok X** **Odvzdanie Nehnuteľností a nadobudnutie vlastníctva k nim**

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

## Článok XI Závěrečné ustanovenia

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

V Bratislave, dňa

V Bratislave, \_\_\_\_\_ dňa

Nadobúdateľ;

Prevodca;

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx xxx

xxx xxx

**PRÍLOHA Č. 5**  
**METODIKA**





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

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

### **Východiská metodiky**

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

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

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

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

### **Princípy metodiky**

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.<sup>1</sup> 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

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

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 m<sup>2</sup> vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.<sup>^</sup> 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;

<sup>^</sup>Zákon č. 447/2015 Z.Z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov



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

## **A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ**

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

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

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

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

### **A. 2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:**

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

<sup>^</sup> 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 vyber developera. podľa jeho možností a to:**

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

#### **A. 4 Všeobecné kritériá:**

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;

Komplexné polyfunkčné prostredie;

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

Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;

Ekonomickú výhodnosť.

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

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu ÚPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálnne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spoluprácu so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania 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,<sup>6</sup>
  - 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 žiadateľ požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MUŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla raz ročne na zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania za predpokladu splnenia *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3). Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcií 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

<sup>6</sup> Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

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

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

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

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

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

## **B. 2 Kritériá pre výber žiadateľov**

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

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

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

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

® Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných 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 túde 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

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

### Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

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

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

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

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

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

Rozdiel medzi **HPP(B)** a **HPP(S)** predstavuje **nadhodnotu**, vytvorenú zmenou **ÚPN BA**, vyjadrenú v m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

### **Štruktúra vzorca**

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

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

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

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

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

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

aritmetickom zjednodušení nasledovne:

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



Príloha č. 2 METODIKY:

**RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV**

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

# AKTIVITA		ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
1.	Realizácia vybraných procesných krokov v zmysle časti B metodiky pred uzavretím zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer	<b>výzve (bod 4)</b> <b>v zmysle príloh č. 4-5</b>
2.	Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer	<b>v zmysle príloh č. 4-5</b>
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	<b>Nie je stanovená konkrétna lehota<sup>®</sup></b> <b>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</b>
4.	Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta)	Developer Hlavné mesto	<b>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)</b>
5.	Poskytnutie zabezpečenia	mesto Hlavné mesto	<b>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)</b>
6.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	mesto Developer	<b>Nie Je stanovená konkrétna lehota<sup>®</sup></b>
7.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Developer	
8.	Vydanie územného rozhodnutia		
9.	Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer	
10.	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Hlavné mesto / Developer	<b>Po uzavretí zmluvy o spolupráci</b>
11.	Dodatok č.1 k zmluve o spolupráci Hlavné mesto / Developer		<b>do 2 mes. po</b>

11

10

12 Vydanie stavebného povolenia a výstavba Developer

<sup>®</sup> 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.

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

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

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

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

### **Zhrnutie ďalších vybraných právnych a komerčných podmienok:**

#### **1. Základné záväzky zmluvných strán**

##### **a) Vyhlásenia hlavného mesta:**

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

##### **b) Záväzky developera:**

- i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;
- ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m<sup>2</sup> stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodik;
- iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.

#### **2. Požiadavky na bytv a predmet budúceho prevodu**

- a) byty bežného štandardu;
- b) podlahová plocha je najviac 45 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami);
- c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;
- d) parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet bytov;
- e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
- f) a pod.

#### **3. Výška zmluvnej pokuty**

- a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;
- b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m<sup>2</sup> podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m<sup>2</sup> podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;
- c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).

#### **4. Zabezpečenie záväzkov developera**

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

#### **5. Možnosť výmeny bytov, podmienky**

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

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

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

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

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

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

**Umiestnenie bytov:**

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

**Veľkosť bytov:**

Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 - 60 m<sup>2</sup> (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné). Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m<sup>2</sup> - vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút). 3 - izbové a 4 - izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m<sup>2</sup> - pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1 : 4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby). Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty. Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti: o 30% 1 izbové bvtv:  
o 45% 2 izbové bvtv:  
o 20% 3 izbové bvtv:  
o 5% 4 izbové bvtv.

**Štandard bytov:**

Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov; v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Nášľapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze - plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď. Osadené interiérové dvere. Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom. Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody - plne funkčná kuchynská linka. Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie. Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou). Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

**Príloha č. 4 METODIKY:**

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

<b>1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA</b>		
<b>Činnosť</b>	<b>Zodpovedný útvar</b>	<b>Orientačné termíny</b>
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb OSO a spracovateľa IVIIB 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 MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu 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 MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu UŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu UŠ	OOUPD	2 týždne
	OOUPD	1 týždeň
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)		
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.

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



**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 m<sup>2</sup> (minimálne 0,5 ha): Parcelné  
číslo registra C:

**Funkčné využitie podľa platného ÚPN:**

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

**Návrh zmeny ÚPN:**

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

**Doplňujúce údaje:**

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

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

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

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

**PRÍLOHA Č. 6**  
**VZOR 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 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 Č. 7**  
**VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM**

## Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

### **Záložný veriteľ:**

#### **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

### **Záložca:**

#### **[obchodné meno]**

sídlo: XXX

IČO: xxx

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

### **Nakoľko:**

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

A preto sa dohodli:

## 1. Predmet záložného práva

1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom] nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [•], obec: [•], katastrálne územie: [•], zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu [•], katastrálny odbor, na LV č. [•], ako:

- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m<sup>2</sup>, druh pozemku: [•];
- (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m<sup>2</sup>, druh pozemku: [•];
- (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m<sup>2</sup>, druh pozemku: [•];
- (d) [...]

(ďalej spolu len „Nehnuteľnosti“).

- 1.2 Záložca dáva do zálohu Nehnuteľnosti na zabezpečenie Budúcej pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „Zabezpečovaná pohľadávka“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení] EUR.
- 1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehnuteľností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).
- 1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehnuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [•].

## 2. Povinnosti Záložcu

2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

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

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

### **3. Vznik a trvanie záložného práva**

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o

slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

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

#### **4. Výkon záložného práva**

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z 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 akejkoľvek jeho časti za nasledovných podmienok;

- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkoľvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.

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

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

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

## 5, Zánik Záložného práva

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

[•] [•]

- index podlažných plôch (IPP max.):
- index zastavaných plôch (IZP max.):
- koeficient zelene (KZ min.):
- funkčné využitie:
- výškové zónovanie: