

MAGBO2600074

Memorandum o spolupráci a spoločnom postupe

vo vzťahu k projektu Dúbravka sever – Dúbravčice stred

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

ZÁHRADNÉ MESTO – Dúbravčice, s.r.o.

a

ARCHIKÓD a.s.

Toto MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI A SPOLOČNOM POSTUPE (ďalej len „**Memorandum**“) je uzatvorené podľa ustanovenia § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov medzi:

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.
IBAN:
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej aj ako „**Účastník 1**“ alebo „**Hlavné mesto**“)

(2) ZÁHRADNÉ MESTO – Dúbravčice, s.r.o.

Sídlo: Zámocká 36, 811 01 Bratislava
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 143262/B
IČO: 52 781 208
DIČ: 2121190687
IČ DPH: SK2121190687
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN:
V zastúpení: Ing. arch. Peter Vavrica, konateľ a MUDr. Ľubica Ondrušová, konateľ

(ďalej aj ako „**Účastník 2**“ alebo „**Záhradné mesto**“)

(3) ARCHIKÓD a.s.

Sídlo: Koněvova 2900/49, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
Zápis v OR: Obchodný register vedený Mestským súdom v Prahe, spis. zn. B 18320
IČO: 24315702
DIČ/IČ DPH: CZ 243 15 702
Bankové spojenie: Privatbanka, a. s.
IBAN:
V zastúpení: Ing. arch. Peter Vavrica, predseda predstavenstva

(ďalej aj ako „**Účastník 3**“ alebo „**ARCHIKÓD**“)

(Účastník 1 a Účastník 2 ďalej spolu aj ako „**Majoritní vlastníci**“)

(Účastník 2 a Účastník 3 ďalej spolu aj ako „**Developer**“)

(Účastník 1, Účastník 2 a Účastník 3 ďalej spolu aj ako „**Spolupracujúce strany**“)

Spolupracujúce strany sa dohodli nasledovne:

1. Preambula

- 1.1 Lokalita **Dúbravka sever – Dúbravčice stred** (ďalej len „**lokalita**“) sa nachádza v severnej časti mestskej časti Bratislava-Dúbravka, v katastrálnom území Dúbravka. Lokalita je graficky vymedzená v Prílohe č. 1 tohto Memoranda, a to ako riešené územie ÚPŠ (ďalej len „**riešené**“)

územie“) spolu s územím pre širšie vzťahy. Orientačne ide o územie medzi ulicou Saratovská, športovým areálom Club Penati, jestvujúcou obytnou zástavbou pri uliciach Pri križi a Martina Granca a výbežkom masívu Devínskej Kobyly. V prípade rozporu medzi týmto orientačným opisom a Prílohou č. 1 je rozhodujúca Príloha č. 1.

- 1.2 **Hlavné mesto** je vlastníkom pozemkov v predmetnej lokalite a zároveň obstarávateľom Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava z roku 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN Bratislava“).
- 1.3 **Záhradné mesto** je vlastníkom pozemkov a developerom projektov v predmetnej lokalite.
- 1.4 **ARCHIKÓD** je developerom projektov v predmetnej lokalite a bude zároveň obstarávateľom rovnomennej územnoplánovacej štúdie „**Dúbravka sever – Dúbravčice stred**“ (ďalej len „ÚPŠ“). Spracovateľom ÚPŠ bude spoločnosť VAVRICA ARCHITEKTI s.r.o.
- 1.5 Hlavné mesto ako orgán územnej samosprávy vykonáva svoju pôsobnosť v oblasti územného plánovania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a svojimi strategickými dokumentmi, medzi ktoré patria Konceptia mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Konceptia**“) a Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania (ďalej len „**Metodika**“). Skutkový stav v dotknutom území je charakterizovaný vlastníctvom susediacich pozemkov na strane Hlavného mesta a na strane developera. Vzhľadom na cieľ naplniť verejný záujem na koordinovanom, komplexnom a udržiavacom rozvoji územia, ako aj s cieľom ochrany a zhodnocovania majetku v priamom vlastníctve Hlavného mesta uzatvárajú zmluvné strany toto memorandum o spolupráci, ktorého účelom je nastavenie základného rámca ich spoločného postupu pri príprave rozvoja predmetnej lokality.
- 1.6 Spolupracujúce strany majú záujem na urbanistickom rozvoji mestskej časti **Bratislava-Dúbravka**. Majoritní vlastníci sú majoritnými vlastníckymi pozemkov v riešenom území ÚPŠ. Majoritní vlastníci majú záujem o podporu územného rozvoja mesta tak, aby mohli lepšie naplňovať svoje záujmy v riešenom území ÚPŠ, ktorými sú najmä:
 - (a) **formovanie** plnohodnotnej polyfunkčnej mestskej štvrte,
 - (b) **výstavba** rezidenčných a polyfunkčných objektov a objektov a zariadení vybavenosti, športu a rekreácie,
 - (c) **napojenie** pozemkov na dopravnú sieť a technickú infraštruktúru.
- 1.7 Pre vylúčenie pochybností Spolupracujúce strany deklarujú, že toto Memorandum v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho zámerov ani schválenie Zmien a doplnkov ÚPN Bratislava. Týmto Memorandom sa iba deklaruje ochota pre spoluprácu a pre ďalší postup Developera a Hlavného mesta.

2. Predmet memoranda

- 2.1 Predmetom tohto memoranda je vymedzenie rámca vzájomnej spolupráce pri rozvoji lokality „Dúbravka sever – Dúbravčice stred“. Spoločným cieľom Spolupracujúcich strán je príprava kvalitného územnoplánovacieho podkladu – ÚPŠ, ktorý bude rešpektovať verejný záujem, strategické dokumenty mesta a legitímne vlastnícke záujmy Spolupracujúcich strán. Za účelom dosiahnutia tohto cieľa sa ARCHIKÓD zaväzuje na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečiť prostredníctvom odborne spôsobilej osoby vypracovanie a prerokovanie ÚPŠ vrátane zadania prerokovaného s dotknutými subjektmi v zmysle Vyhlášky 153/2024 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, príloha 6, bod 1.2.1 bod č. 4 a 5 a inštrukcií na stránke <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/stanovisko-hlavneho-mesta-k-uzemnoplanovacej-studii>.

3. Spracovanie a prerokovanie ÚPŠ

- 3.1 ARCHIKÓD sa ako obstarávateľ ÚPŠ zaväzuje na svoje výhradné náklady a zodpovednosť zabezpečiť obstaranie, spracovanie a prerokovanie ÚPŠ, vrátane nového zadania.
- 3.2 ÚPŠ bude spracovaná podľa spracovaného zadania, ktoré spracuje ARCHIKÓD a predloží ho na posúdenie hlavnému mestu v rámci prerokovania realizovaného prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Hlavné mesto zadanie posúdi a doručí ARCHIKÓDU svoje záväzné požiadavky na jeho dopracovanie, ktoré ARCHIKÓD do zadania dopracuje. Kľúčovými požiadavkami Hlavného mesta na spracovanie ÚPŠ, ktoré sa premietnu do zadania, sú najmä:
- (a) proporcionálne rozdelenie zastavaných plôch a indexov podlažných plôch medzi pozemkami vo vlastníctve Hlavného mesta a v princípe aj pozemkami vo vlastníctve ostatných strán tak, aby bola zabezpečená rovnomerná miera zhodnotenia a zaťaženia pozemkov,
 - (b) umiestnenie funkcie bývania, vrátane nájomného bývania prioritne na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta,
 - (c) urbanistické posilnenie mestskej radiály Saratovská ulica a vytvorenie funkčných mestských blokov v súlade s princípmi kompaktnej a udržateľnej mestskej štvrte,
 - (d) rešpektovanie a ochrana prírodných hodnôt územia, najmä v častiach svahovitého terénu.
- 3.3 Návrh ÚPŠ spracuje ARCHIKÓD v zmysle prerokovaného čistopisu zadania a predloží ho na posúdenie hlavnému mestu v rámci prerokovania realizovaného prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Hlavné mesto návrh posúdi a doručí ARCHIKÓDU svoje záväzné požiadavky na jeho dopracovanie stanoviskom.
- 3.4 Hlavné mesto sa zaväzuje poskytnúť developerovi nevyhnutnú súčinnosť, najmä formou odborných konzultácií a pripomienok prostredníctvom svojich príslušných útvarov. Poskytovanie tejto súčinnosti nezakladá nárok na kladné prerokovanie ÚPŠ ani žiadneho jej variantu.
- 3.5 Spolupracujúce strany berú na vedomie, že až na základe výsledkov riadneho kladného prerokovania ÚPŠ bude možné určiť, či a ktorý z jej overovaných variantov je akceptovateľný ako podklad pre ďalší postup. Toto memorandum žiadny variant nepredurčuje.

4. Možnosť zmien a doplnkov územného plánu

- 4.1 Spolupracujúce strany berú na vedomie, že kladne prerokovaná ÚPŠ môže slúžiť ako územnoplánovací podklad pre prípadné obstaranie Zmien a doplnkov (ZaD) ÚPN Bratislavy.
- 4.2 Rozhodnutie o tom, či a v akom rozsahu sa proces obstarávania ZaD ÚPN Bratislavy na základe kladne prerokovanej ÚPŠ začne, je plne v kompetencii príslušných orgánov Hlavného mesta. Podpis tohto memoranda nezakladá Hlavnému mestu povinnosť proces obstarávania ZaD ÚPN Bratislavy iniciovať ani v ňom pokračovať.

5. Majetkovoprávne vysporiadanie

- 5.1 Spolupracujúce strany deklarujú spoločný záujem začať rokovania o budúcom **majetkovoprávnom vysporiadaní pozemkov v riešenom území**, a to najmä formou zámennej zmluvy. Cieľom týchto rokovaní bude usporiadanie vlastníckych vzťahov tak, aby:
- (a) sa vytvorili scelené a funkčné urbanistické bloky pre zámery oboch strán tak, aby sa zabezpečilo ich zmysluplné a rovnako bonitné využitie pre všetky Spolupracujúce strany,

- (b) Hlavné mesto nadobudlo pozemky nevyhnutné pre verejnú infraštruktúru, najmä pod ulicou Saratovská a plánovaným predĺžením električkovej trate,
- (c) Developer nadobudol zvyškové pozemky Hlavného mesta, ktoré sa nachádzajú v rozvojovom území Developera, ktorým sa na účely tohto Memoranda rozumieju rozvojové plochy podľa ÚPN Bratislava nachádzajúce sa v riešenom území s kódom funkčného využitia 201 a 401, ku dňu uzavretia Memoranda plochy s regulačnými kódmi F 201 a X 401. Pozemky Hlavného mesta nachádzajúce sa v riešenom území mimo rozvojového územia Developera, najmä v jestvujúcej obytnej zástavbe a v koridore ulice Saratovská, nie sú predmetom rokovaní podľa tohto písma.

Podrobné podmienky tohto vysporiadania, vrátane presnej špecifikácie a ocenenia pozemkov, budú predmetom samostatnej zmluvy, ktorá bude podliehať schváleniu príslušnými orgánmi oboch strán.

6. Spolupráca pri výstavbe

- 6.1 Developer berie na vedomie, že realizácia jeho investičného zámeru v riešenom území je podmienená vybudovaním nevyhnutnej dopravnej a technickej infraštruktúry, ako aj kvalitných verejných priestranstiev a plôch občianskej vybavenosti (ďalej len „**vyvolané investície**“). Spôsob a miera participácie oboch strán na nákladoch spojených s týmito vyvolanými investíciami budú predmetom rokovaní a budú detailne upravené v samostatnej realizačnej zmluve. Hlavné mesto je pripravené rokovať o svojej prípadnej finančnej účasti za predpokladu, že rozsah a štandard budovanej infraštruktúry bude plne v súlade s verejným záujmom a strategickými prioritami mesta. Záväzok developera podieľať sa na nákladoch na vyvolané investície je predpokladom pre ďalšiu spoluprácu podľa tohto memoranda.

7. Polyfunkčný dom Na vyhliadke

- 7.1 Záhradné mesto deklaruje, že v lokalite pripravilo zámer „**Polyfunkčný dom Na vyhliadke**“ a predloží ho Hlavnému mestu na posúdenie v rámci konania o vydanie záväzného stanoviska. Hlavné mesto tento zámer posúdi v súlade s platným ÚPN a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.2 Spoločnosti ARCHIKÓD a Záhradné mesto, v rámci svojej spoločenskej zodpovednosti a v záujme podpory rozvoja dostupného bývania v meste, deklarujú svoj zámer v prípade právoplatnosti príslušných povolení a následnej realizácie projektu „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“ bezodplatne previesť do vlastníctva Hlavného mesta počet bytových jednotiek, ktorý bude špecifikovaný v samostatnej zmluve podľa bodu 7.3. ARCHIKÓD a Záhradné mesto zabezpečia, aby sa k tejto deklarácii pripojila aj spoločnosť Pekná vyhliadka, s.r.o. ako stavebník projektu „Polyfunkčný dom Na vyhliadke“, prípadne iná osoba, ktorá bude stavebníkom tohto projektu, a jej právny nástupca.
- 7.3 Spolupracujúce strany pre vylúčenie pochybností potvrdzujú, že deklarácia podľa bodu 7.2 je jednostranným príslubom developerov a nemá žiadny vplyv na proces a výsledok posudzovania zámeru zo strany Hlavného mesta. Podmienky prípadného bezodplatného prevodu bytov budú predmetom samostatnej zmluvy uzatvorenej až po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

8. Spoločné ustanovenia k predmetu memoranda

- 8.1 Pre účel efektívneho spracovania a prerokovania ÚPŠ vrátane nového zadania určia účastníci memoranda členov spoločnej pracovnej skupiny, ktorá sa bude stretávať podľa potreby.
 - (a) Zástupcovia Účastníka 1:
 - (b) Zástupcovia Účastníka 2 a Účastníka 3:

- 8.2 Spolupracujúce strany sa podpisom tohto Memoranda zaväzujú k efektívnemu doriešeniu predmetu Memoranda a budú klásť len vecné požiadavky v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na splnenie predmetu Memoranda. Detailnejšie podmienky, ktoré zvyčajne bývajú predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie, nebudú Spolupracujúcimi stranami (nadmieru) uplatňované.
- 8.3 Spolupracujúce strany podpisom tohto Memoranda potvrdzujú svoj úmysel spolupracovať v jednotlivých oblastiach popísaných v článku 2 Memoranda a poskytovať si vzájomnú súčinnosť tak, aby mohlo dôjsť k naplneniu jeho účelu a základných cieľov v ňom uvedených.
- 8.4 Spolupracujúce strany sa dohodli, že sa budú vzájomne informovať o vykonaných krokoch a zaväzujú sa zdržať sa konania, ktoré by mohlo mať za následok ohrozenie alebo zmarenie účelu Memoranda.
- 8.5 Spolupracujúce strany prejavujú svoj záujem v maximálnej možnej miere podporovať realizáciu konceptov uvedených v tomto Memorande a za účelom naplnenia jeho cieľov sa zaväzujú podporovať zámer najmä s ohľadom na napojenie predmetného územia na verejnú dopravnú infraštruktúru v správe a vlastníctve Hlavného mesta.
- 8.6 V súvislosti s prejavenu vôľou podľa tohto Memoranda, podporujúc hlavné zásady vzájomnej spolupráce, sa Spolupracujúce strany zaväzujú poskytnúť si maximálnu súčinnosť pri príprave podkladov a ich prerokovaní a pri majetkovom vysporiadaní pozemkov súvisiacich s realizáciou vlastných zámerov na budúcich zmysluplne scelených urbanistických blokoch pozemkov.

9. Zánik memoranda

- 9.1 Toto memorandum sa uzatvára na dobu neurčitú. Memorandum je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán. Zúčastnené strany sú oprávnené toto memorandum kedykoľvek vypovedať aj bez udania dôvodu, a to písomnou výpoveďou doručenou druhej strane. Výpovedná doba je 3 (slovom: tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

10. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Memorandum nadobúda platnosť dňom podpisu Spolupracujúcimi stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5a ods. 1 a 6 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.
- 10.2 Toto Memorandum je vyhotovené v dvoch vyhotoveniach, pričom každá Spolupracujúca strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.3 Právne vzťahy založené týmto Memorandom sa riadia právom Slovenskej republiky. Spolupracujúce strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená, že si toto Memorandum prečítali, jeho obsahu porozumeli, jeho obsah zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli, neuzavreli ho v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ho svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.
- 10.4 Spolupracujúce strany pre prípad sporu majúceho pôvod v tomto Memorande alebo vzniknutého v súvislosti s ním určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sporu sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.

- 10.5 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Spolupracujúce strany potvrdzujú, že toto memorandum je deklaráciou vôle spolupracovať a nezakladá žiadnej zo strán právny nárok na kladné prerokovanie ÚPŠ, obstaranie a schválenie Zmien a doplnkov ÚPN Bratislavy, vydanie akéhokoľvek správneho rozhodnutia či stanoviska, ani na uzatvorenie akejkoľvek realizačnej alebo majetkovoprávnej zmluvy.
- 10.6 Neoddeliteľnou súčasťou Memoranda je Príloha č. 1 (Zaujmové územie a hranice riešenia ÚPŠ Dúbravka sever – Dúbravčice stred), spracovaná na podklade ÚPN Bratislava, v ktorej je vyznačené riešené územie a územie označené ako riešené územie pre širšie vzťahy (ďalej len „územie pre širšie vzťahy“). Príloha č. 1 nepredstavuje návrh urbanistického ani architektonického riešenia a nepredurčuje zadanie ÚPŠ ani žiadny jej variant.
- 10.7 Riešené územie uvedené v zadaní ÚPŠ podľa bodu 3.1 bude totožné s riešeným územím podľa Prílohy č. 1. Zmena riešeného územia vyžaduje dodatok k tomuto Memorandu. Územie pre širšie vzťahy vymedzuje výlučne rozsah preverenia väzieb riešeného územia na okolie v rámci ÚPŠ a nerozširuje riešené územie na účely článkov 5 až 7 tohto Memoranda.

Spolupracujúce strany vyhlasujú, že toto Memorandum uzatvárajú na znak súhlasu s jeho obsahom, a na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa 21.9.2026

Účastník 1

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

V Bratislave, dňa 21.9.2026

Účastník 2

ZÁHRADNÉ MESTO – Dúbravčice, s.r.o.

Ing. arch. Peter Vavrica, konateľ

MUDr. Ľubica Ondrušová, konateľ

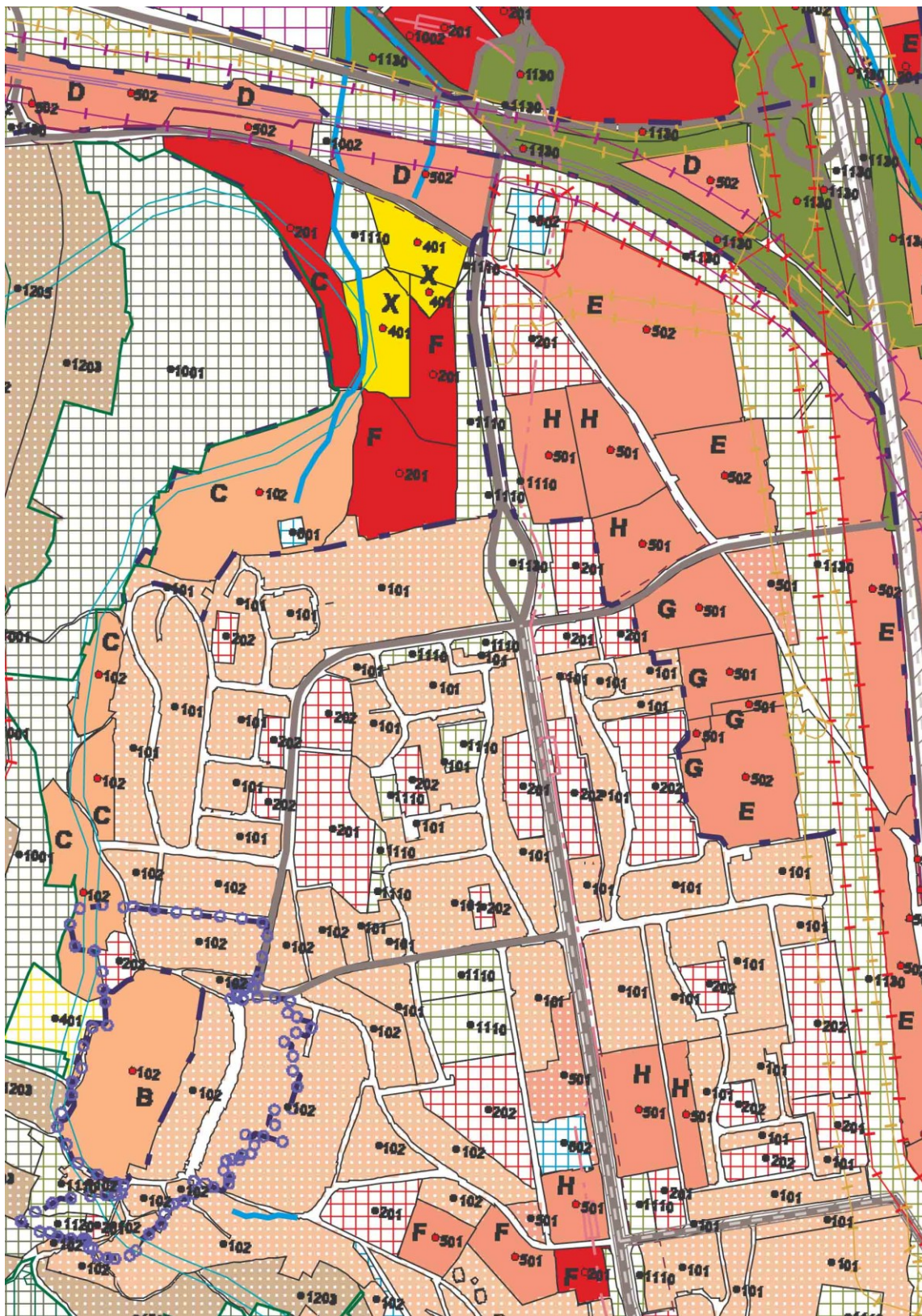
V Bratislave, dňa 21.9.2026

Účastník 3

ARCHIKÓD a.s.

Ing. arch. Peter Vavrica, predseda predstavenstva

Územný plán hl. m. SR Bratislavy – výsek riešenej lokality - Grafická časť



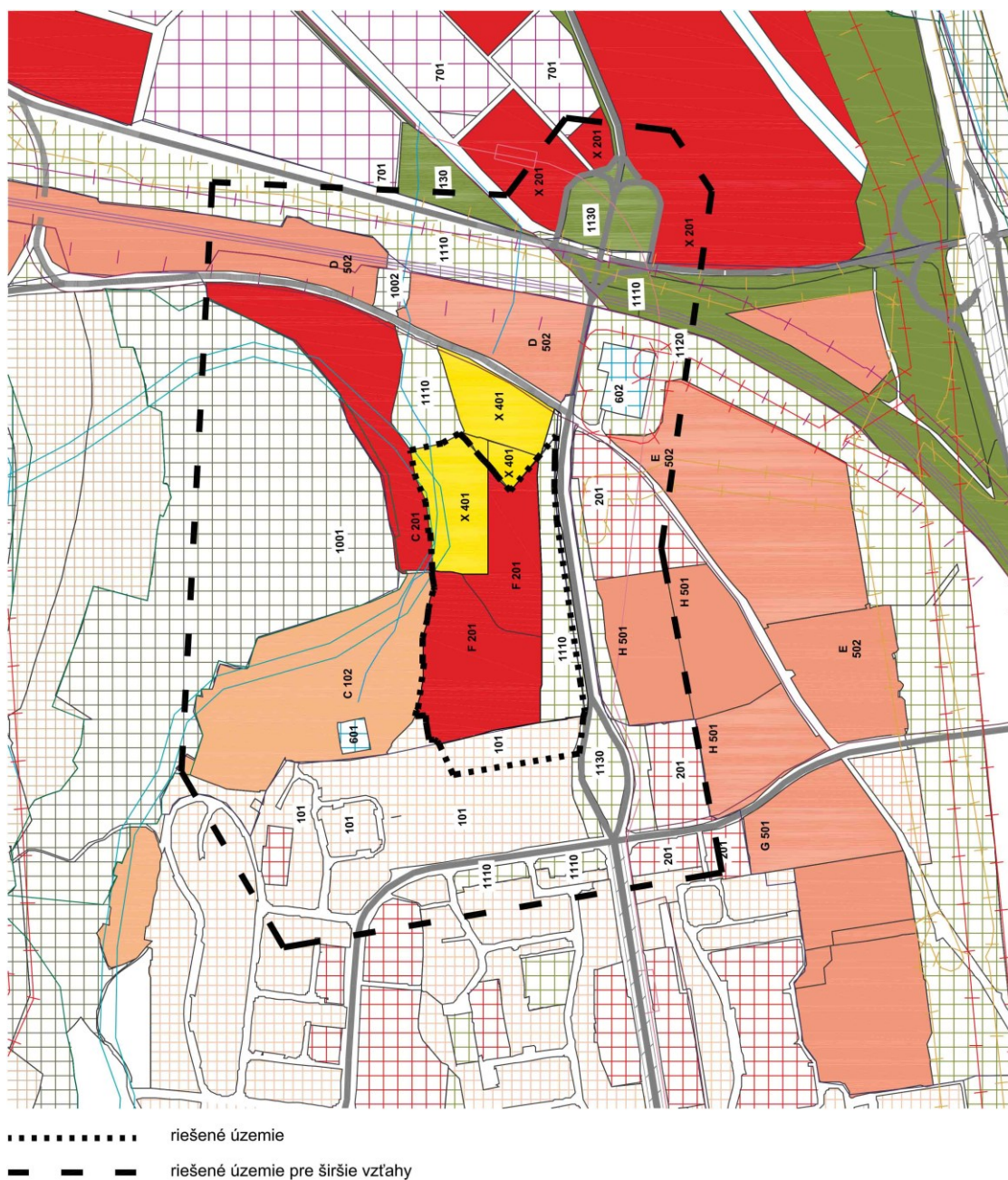
Obr. č. 1 - Výrez z regulačného výkresu UP Hl. m. BA

Vymedzenie riešeného územia UŠ

Územie o rozlohe 11,8 ha sa nachádza v Mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je nasledovné:

- zo severu areál Penatí Clubu
- z východu ulica Saratovská
- z juhu jestv. KBV
- zo západu prebiehajúca výstavba a ďalej výbežok masívu Devínskej kobyly.



Obr. č. 2 – Vymedzenie riešeného územia na podklade výrezu regulačného výkresu UP Hl. m. BA