

Zmluva o spolupráci č. OKVZoSFP0008

EV.Č. ST: 0120250174-000-00

*vo vzťahu k projektu Mestská urbanistická štúdia zóna Mlynské
nivy*

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

**Slovak Telekom, a.s.
0120250174-000-00**

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:
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

(2) Slovak Telekom, a.s.

Sídlo: Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
Zápis v ORSR: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 2081/B
IČO: 35 763 469
DIČ: 2020273893
IČ DPH: SK2020273893
IBAN:
Zápis v RPVS: Partner verejného sektora, vložka č.: 7049
V zastúpení: Ing. Pavel Hadrbolec, prokurista a Martina Kandra, prokurista

(ďalej len „**Developer**“)

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

Vzhľadom na to, že:

- (A)** V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení za účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri naplňaní týchto cieľov budú mať nepochybne aj samosprávy, a to napríklad aj v rámci vytvárania spolupráce na báze partnerstiev súkromného a verejného sektora pri zabezpečovaní dostupnosti bývania.
- (B)** Z dokumentu „*Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030*“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektora obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj „*zabezpečovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania*.“
- (C)** Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“) schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Koncepcia**“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k 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 vznik nadhodnoty súkromným vlastníkom. Mesto má za cieľ podieľať sa na výhodách z tejto nadhodnoty, a to prostredníctvom možnosti získania Kontribúcie (ako je tento pojem definovaný nižšie) v podobe bytov alebo iných plnení, ktoré prispievajú k všeobecnému rozvoju danej lokality.
- (F) V koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom „**METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA**“, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia z 23.05.2024 tvorí aj Prílohu č. 7 (Metodika) tejto Zmluvy (ďalej len „**Metodika**“).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a spolupráce podľa tejto Zmluvy 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 poskytnutia Kontribúcie pre Mesto spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy ako časti vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP.
- (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 s príslušnými štátnymi

a mestskými strategickými dokumentmi, ale aj v podobe saturovania s tým súvisiacich potrieb v oblasti dopravy, školských, kultúrnych a športových zariadení, parkov, verejných priestranstiev či inej verejnej infraštruktúry.

- (L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie, ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste a súvisiacej verejnej infraštruktúry, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (M) 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. Zmluvné strany majú záujem spolupracovať pri napĺňaní cieľov Územnej štúdie.
- (N) 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 Kontribúcie. 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.
- (O) 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 Koncepce, pričom v zmysle Metodiky je aj výpočet nadhodnoty určený transparentne a nediskriminačne so zreteľom na zachovanie ochrany verejného záujmu.
- (P) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité v súlade s Metodikou.

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**“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„**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;

Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*).

Ak je v zmysle Prílohy č. 2 (*Popis a parametre Projektu*) súčasťou Projektu (napr. z dôvodu etapizácie Projektu) viac Bytových domov, ktoré Developer nedokázal ku dňu uzatvorenia Zmluvy dostatočne vymedziť, rámcový popis možných Bytových domov je uvedený iba v Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*), pričom Príloha č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*) zostáva ku dňu uzatvorenia Zmluvy zámerne nevyplnená. V takom prípade sa za „Bytový dom“ na účely tejto Zmluvy považuje celý Projekt a Zmluvné strany sú povinné postupovať v súlade s odsekom 7.7 (uzatvorenie Osobitných zmlúv).

„**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.

„**Druhé finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

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

„**Finančné plnenie**“ znamená finančné plnenie, ktorá má byť Developerom poskytnutá podľa tejto Zmluvy ako súčasť Kontribúcie.

„**Hodnota plnenia**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**HPP**“ znamená celkovú nadzemnú podlažnú plochu pre bývanie (resp. plochu podlažnej bytovej funkcie).

„**Index**“ znamená kompozitný index zložený z:

- (a) indexu cien stavebných materiálov (nákupné ceny) zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe;
- (b) indexu cien stavebných prác zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe
- (c) indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 50% na celkovom kompozitnom indexe.

Vyššie uvedené indexy vychádzajú z aktuálnej štruktúry príslušných ukazovateľov na webovom sídle Štatistického úradu SR, ktoré možno nájsť v DATAcube v rámci sekcií: (i) 2. 3. 6. 3. – Indexy cien stavebných prác a materiálov, tabuľka: *Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve - štvrťročne* a (ii) 2. 3. 5. – Indexy cien nehnuteľností na bývanie, tabuľka: *Indexy realizačných cien nehnuteľností - regionálne, štvrťročne*, pričom budú uplatnené tie indexy, kde predchádzajúce obdobie (t.j. predchádzajúci štvrťrok) je porovnávacím obdobím v hodnote 100.

Hodnota kompozitného indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-2) až 3Q(T-1). Ak pre niektorý rok T nebude možné uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu SR), na indexáciu sa použije iný vhodný alternatívny index, primárne miera 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. Ak nebude možné uskutočniť indexáciu ani

spôsobom podľa predchádzajúcej vety, vykoná sa podľa iného obdobného ukazovateľa určeného Mestom; a takýto ukazovateľ sa bude považovať za Index na účely tejto Zmluvy.

Ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt benchmarku v podobe zmeny priemerných cien podľa oficiálnej štatistiky cien nehnuteľností novostavieb v Bratislave (za predpokladu, že takýto benchmark bude zverejňovať orgán verejnej moci ako napr. Národná banka Slovenska alebo Štatistický úrad SR), môže Mesto pristúpiť vo vzťahu k príslušnému obdobiu k nahradeniu kompozitného indexu s cieľom predmetnú divergenciu odstrániť. Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 %. V takom prípade sa pre dané obdobie považuje predmetný benchmark za Index na účely tejto Zmluvy.

Podrobnejšie je režim indexácie uvedený v Prílohe č. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).

Informatívna výška Indexu sa každý rok aktualizuje na webovej stránke Mesta.

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

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z (i) Finančného plnenia, (ii) Nájomných bytov a (iii) Nefinančného plnenia.

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

„**Náhradné nefinančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 10.2.

„**Nájomné byty**“ znamenajú nájomné byty, ktoré majú byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie. Nájomné byty sú bližšie vymedzené v Prílohe č. 3 (*Nájomné byty*).

„**Nefinančné plnenie**“ znamená nefinančné plnenie, ktoré má byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie. Nefinančné plnenie je bližšie vymedzené v Prílohe č. 4 (*Nefinančné plnenie*). Ak Príloha č. 4 (*Nefinančné plnenie*) nie je vyplnená, ustanovenia tejto Zmluvy o Nefinančnom plnení sa nepoužijú.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 13 (*Zabezpečenie*), a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie Mestu.

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

„**Osobitné zmluvy**“ má význam uvedený v odseku 7.7.

„**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.

„**Projekt**“ je projekt pod názvom **Telekom - Jarabinkova**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na Pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Bytového domu), 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 nie je záväzné z pohľadu etapizácie Projektu a parametrov Projektu, ktoré si je Developer oprávnený kedykoľvek meniť. Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z Územnej štúdie, resp. zo Zmien a doplnkov ÚP a umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie,

kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania.

„**Prvé finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená stavebné povolenie, rozhodnutie o stavebnom zámere alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolená výstavba Bytového domu.

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

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu: tak ako sú uvedené v Prílohe č. 2, pričom pod definíciu Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

„**Referenčná hodnota Kontribúcie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Ručiteľské vyhlásenie**“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 8 (*Vzor Ručiteľského vyhlásenia*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

„**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.

„**Štvrté finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Tretie finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých ťarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien alebo iných práv 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 vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb súvisiacich s Bytovým domom (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená a iné práva 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/alebo zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby súvisiacej s Bytovým domom zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena alebo iného práva, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne v rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

„**Územná štúdia**“ má význam uvedený v bode (M) preambuly tejto Zmluvy.

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

„**Vyhlásenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 11.1.

„**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 13.1.

„**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 5.1(d).

„**Vzor Zmluvy o prevode Nefinančného plnenia**“ má význam uvedený v odseku 6.1(c).

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 13.2.

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

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„**Záložná zmluva**“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 9 tejto Zmluvy.

„**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 5.7.

„**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.

„**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Zmluva o prevode Nefinančného plnenia**“ má význam uvedený v odseku 6.1.

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

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného

ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta

- 2.1 Mesto týmto vyhlasuje, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou. 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 realizácie Projektu, a ktorá 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 13 (*Zabezpečenie*).

3. Kontribúcia

- 3.1 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný poskytnúť Mestu Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestu poskytnutá v nasledovných formách:
- (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
 - (b) Nájomné byty za podmienok podľa článku 5 (*Nájomné byty*); a
 - (c) Nefinančné plnenie za podmienok podľa článku 6 (*Nefinančné plnenie*).
- 3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 3.111.919,70 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:
- (a) Finančného plnenia vo výške 2.489.535,80 EUR pozostávajúceho z:
 - (i) prvej časti vo výške 248.953,60 EUR (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
 - (ii) druhej časti vo výške 373.430,40 EUR (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),
 - (iii) tretej časti vo výške 995.814,30 EUR (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a
 - (iv) štvrtej časti vo výške 871.337,50 EUR (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);
 - (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 622.383,90 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“); a
 - (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“).

(Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie a Štvrté finančné plnenie ďalej každé samostatne aj ako „**Hodnota plnenia**“).

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.
- (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
- (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).
- (d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje nielen Finančné plnenie ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie, Referenčnej hodnoty Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia).

3.5 Ak dôjde k riadnemu poskytnutiu Kontribúcie alebo jej časti, Mesto na žiadosť Developera potvrdí, že došlo k splneniu záväzku Developera poskytnúť Kontribúciu alebo jej časť.

4. Finančné plnenie

4.1 Developer je povinný uhradiť Mestu Finančné plnenie nasledovne:

- (a) Prvé finančné plnenie najneskôr do 60 dní po Schválení Zmien a doplnkov ÚP;
- (b) Druhé finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu;
- (c) Tretie finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania; a
- (d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania.

4.2 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho časť podľa odseku 4.1 písm. a) až d) tejto Zmluvy v prospech Mesta aj skôr. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylne od odseku 3.4(d) dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.

4.3 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mesta sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.

5. Nájomné byty

5.1 Najneskôr do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie je Developer povinný predložiť Mestu návrh zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto (ďalej len „**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“), pričom Developer je povinný zabezpečiť, aby ku

dňu predloženia návrhu Zmluvy o prevode Nájomných bytov boli splnené nasledovné podmienky:

- (a) Nájomné byty spĺňajú podmienky podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);
- (b) celková podlahová plocha Nájomných bytov musí byť minimálne v rozsahu 162,8 m²;
- (c) na Nájomných bytoch nemôžu vziať žiadne Ťarchy;
- (d) návrh Zmluvy o prevode Nájomných bytov musí byť pripravený v znení v podstatných ohľadoch zhodnom so znením vzoru zmluvy priloženom ako Príloha č. 5 (*Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov*) (ďalej len „**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“), vrátane potrebných úprav vykonaných v nadväznosti na:
 - (i) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Nájomných bytov podľa skutočného stavu po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Nájomných bytov, rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu a jej projektovanou podlahovou plochou na základe projektovej dokumentácie nepresiahne 5 %;
 - (ii) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami;
 - (iii) zmeny Nájomných bytov, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Nájomné byty bytov a (ii) na celkovú podlahovú plochu Nájomných bytov (pri zohľadnení vyššie uvedenej odchýlky 5 %), avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Nájomných bytov budú v súlade s podmienkami podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);
 - (iv) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Nájomných bytov (najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Nájomných bytov pre účely zápisu v katastri nehnuteľností);
 - (v) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (vi) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (vii) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (viii) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (ix) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vozu Zmluvy o prevode Nájomných bytov nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Zmluvy o prevode Nájomných bytov;
 - (x) 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 Zmluvy o prevode Nájomných bytov plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany.

- (e) Zmluva o prevode Nájomných bytov bude pripravená v 6 rovnopisoch s osvedčenými podpismi oprávnených zástupcov Developera, spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom v 2 riadne podpísaných rovnopisoch.
- 5.2 Mesto je povinné uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov v nadväznosti na výzvu Developera podľa odseku 5.1. Mesto podpíše Zmluvu o prevode Nájomných bytov a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.1.
- 5.3 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s odsekom 5.1, je Mesto oprávnené zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to najneskôr do 6 mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.1) nevyzval Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov. Zmluvné strany sa v súvislosti s postupom podľa predchádzajúcej vety ďalej dohodli:
- (a) Mesto je oprávnené špecifikovať Nájomné byty v súlade s oznámením Developera podľa odseku 7.6(a). Ak Developer nezaslal Mestu oznámenie podľa odseku 7.6(a) alebo ak špecifikácia Developera v tomto oznámení nebola v súlade so Zmluvou, Mesto je oprávnené postupovať podľa odseku 5.8.
 - (b) Ustanovenia odsekov 5.1(d) a 5.1(e) sa uplatnia primerane na Mesto ako na vyzývajúcu Zmluvnú stranu.
 - (c) Developer je povinný (za predpokladu, že Mesto ho vyzvalo na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do 30 dní po doručení výzvy Mesta podľa tohto odseku.
- 5.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia odsekov 5.1 až 5.3 sa považujú za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 5.2 ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu – 30 rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.5 V súvislosti s prevodom Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom a túto skutočnosť preukázať Mestu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia 3 rovnopisov Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
 - (b) Poplatok za urýchlený vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Zmluvy o prevode Nájomných bytov (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
 - (c) Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Zmluva o prevode Nájomných bytov schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov zo strany Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Zmluvy o prevode Nájomných bytov Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu,

Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov 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.

- (d) 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 Povolenia na užívanie, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Nájomných bytov pristúpi podľa Zmluvy o prevode Nájomných bytov k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.

5.6 V súvislosti s odovzdaním Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Nájomné byty odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Nájomných bytov (zo strany budúcich nájomcov Nájomných bytov) do 10 pracovných dní od prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov.
- (b) Pri odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov je Mesto povinné odovzdávané Nájomné byty dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s ich technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Nájomných bytov. Mesto je povinné prevziať Nájomné byty za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Nájomné byty v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov boli nespôsobilé na užívanie alebo ich užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Nájomných bytov bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Nájomných bytov, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Nájomných bytov, budú uvedené do protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako 45 dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základe dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- (c) Okamihom prevzatia Nájomných bytov Mestom prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Nájomných bytov. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Nájomných bytov zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Nájomnými bytmi vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Nájomných bytov, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- (d) O termíne odovzdania Nájomných bytov bude Mesto písomne vyrozumené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však 3 pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Nájomných bytov. Pri odovzdaní Nájomných bytov odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Nájomných bytov a od poštovej schránky.
- (e) V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 5.6(d) alebo (ii) neprevezme Nájomné byty napriek tomu, že nebudú mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by boli v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilé na užívanie, a ich užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Nájomné byty prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 5.6(d).

- 5.7 Developer poskytuje Mestu na Nájomné byty záruku v trvaní 36 mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nájomných bytov, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste vystavenom pre Developera, maximálne však 24 mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Nájomných bytov (ďalej len „**Záručná doba**“). V súvislosti so zárukou na Nájomné byty sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer zaručuje, že Nájomné byty nebudú mať vady, ktoré by znemožnili ich využitie na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Nájomné byty sú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
 - (b) Developer je povinný odstrániť vadu, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkoľvek časti Nájomných bytov po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti alebo výmenou vadnej časti za novú alebo dodaním chýbajúcej časti: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Nájomných bytov, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do 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.
 - (c) Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Nájomných bytov, za ktoré zodpovedá Developer, znáša a je povinný nahradiť Developer.
 - (d) Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 5.7(b), má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na primerané náklady Developera.
 - (e) Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
 - (i) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v protokole o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov;
 - (ii) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (iii) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (iv) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Nájomných bytov alebo ich časti; alebo
 - (v) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nájomných bytov alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
 - (f) Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa, kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.
- 5.8 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 30 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.

- 5.9 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. 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 odchyľne od odseku 3.4(d) dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Referenčná hodnota Nájomných bytov) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 5.10 Kontribúcia (v rozsahu Nájomných bytov) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov a odovzdaním Nájomných bytov Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 5.8 alebo 5.9.

6. Nefinančné plnenie - tento článok sa pre účely tejto Zmluvy neaplikuje

7. Realizácia Projektu

- 7.1 Developer vyhlasuje, že:
- (a) najneskôr do 15 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu.
 - (b) najneskôr do 18 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu
- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 7.1; alebo
 - (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zist'ovacie 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 Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (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 zist'ovacieho 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 lehôt podľa odseku 7.1 o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 7.2 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.
- 7.3 Developer je povinný informovať Mesto o nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 45 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.

- 7.4 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu s územným plánom Mesta zo strany Mesta alebo z dôvodu následnej zmeny územného plánu Mesta prijatej po Schválení Zmien a doplnkov ÚP), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcim úprave Projektu (*pro rata*) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upraví výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (*pro rata*) zníženiu.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniam o znížení Kontribúcie aj z osobitných dôvodov, a to maximálne v rozsahu 5 percent Kontribúcie. Uvedené platí vtedy, ak v dôsledku Schválenia Zmien a doplnkov ÚP príde vo vzťahu k niektorým z Pozemkov k zníženiu možnosti ich ekonomického využitia alebo v prípade, ak sa Developer rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu.
- 7.6 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že počas realizácie Projektu budú aktívne spolupracovať na bližšej špecifikácii Nájomných bytov a Nefinančného plnenia, a to tak aby spĺňali podmienky podľa tejto Zmluvy a mohli byť poskytnuté Mestu ako súčasť Kontribúcie. Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné,:
- (a) oznámiť Mestu špecifikáciu Nájomných bytov, ktoré majú byť predmetom Kontribúcie; a
 - (b) oznámiť Mestu špecifikáciu Nefinančného plnenia (ak to bude potrebné, resp. ak v súlade s touto Zmluvou dôjde k úprave oproti pôvodnému vymedzeniu Nefinančného plnenia).
- 7.7 Ak pri uzavretí tejto Zmluvy zostala Príloha č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*) zámerne nevyplnená, Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné, oznámiť Mestu riadne vymedzenie všetkých Bytových domov v rámci Projektu. Zmluvné strany sú následne povinné v dobrej viere rokovať a dohodnúť sa na primeraných úpravách (dodatkoch) k tejto Zmluve, ktorými bude v súlade s účelom tejto Zmluvy a Metodikou upresnený rozsah a čas plnení jednotlivých častí Kontribúcie v závislosti od realizácie Bytových domov, prípadne na nahradení tejto Zmluvy viacerými takýmito zmluvami, z ktorých by každá bola uzatvorená vo vzťahu ku konkrétnemu Bytovému domu (ďalej len „**Osobitné zmluvy**“). Developer sa na tento účel zaväzuje pripraviť návrh Osobitných zmlúv vo vzťahu k všetkým Bytovým domom v rámci Projektu, a Mesto sa zaväzuje spolupracovať a byť súčinné pri uzatváraní Osobitných zmlúv za účelom správneho alokovania Kontribúcie vo vzťahu k jednotlivým Bytovým domom, a to primárne s ohľadom na HPP jednotlivých Bytových domov.
- 7.8 V prípade, ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Osobitných zmlúv podľa odseku 7.7 ani do 5 rokov odo dňa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto zašle Developerovi upozornenie, aby tak urobil a Developer je povinný do 2 mesiacov od tohto upozornenia pripraviť a predložiť Mestu návrh na uzatvorenie Osobitných zmlúv podľa odseku 7.7. Ak nedôjde ani do 6 rokov odo dňa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP k uzatvoreniu Osobitných zmlúv, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť postup podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*) tejto Zmluvy.

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Slovak Telekom, a.s., so sídlom Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469. Developer sa zaväzuje informovať Mesto o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.

- 8.2 Ak Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.
- 8.3 Prevod spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, ak je realizovaný v rámci bežného predaja bytových jednotiek a nebytových priestorov Projektu konkrétnym zákazníkom Developera (kupujúcim), nie je potrebné oznamovať podľa odseku 8.1.
- 8.4 Ak má Developer záujem, aby spolu s prevodom Projektu alebo jeho časti došlo aj k celkovému alebo čiastočnému postúpeniu práv a prevzatiu povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti, Developer môže požiadať Mesto o poskytnutie súčinnosti pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany – novou zmluvnou stranou (nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti). Mesto v takom prípade poskytne rozumne požadovanú súčinnosť so zmenou zmluvnej strany avšak iba za podmienky, že: (i) nadobúdateľ vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti; a (ii) dôjde k primeranej úprave alebo nahradeniu existujúceho Zabezpečenia (s podmienkou, že hodnota upraveného/nového Zabezpečenia nebude nižšia), pričom Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti z tejto Zmluvy, ktoré prejdú na nadobúdateľa. Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1), Mesto vyhlasuje, že za predpokladu splnenia podmienok podľa predchádzajúcej vety bude súhlasiť a poskytne súčinnosť pri zmene zmluvnej strany z Developera na vlastníka Pozemkov uvedeného v odseku 8.1.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

- 9.1 Ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, alebo ak Mesto uplatní postup podľa odseku 7.8 alebo ak príde k úkonom podľa článku 2.1(e) Záložnej zmluvy, Mesto je oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Zároveň platí:
- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
 - (b) Výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1.
 - (c) Nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 je splatný iba raz.
 - (d) Ak by po vzniku nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 zaniká.
 - (e) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 a Developer tento nárok Mestu uhradí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).
- 9.2 Najneskôr 30 dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1, bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

10. Náhradné nefinančné plnenie

- 10.1 V prípade, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné poskytnúť Nájomné byty alebo Nefinančné plnenie 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.
- 10.2 V prípade podľa odseku 10.1 ako aj kedykoľvek, keď Developer požiadá o možnosť nahradenia Nájomných bytov alebo Nefinančného plnenia, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Nájomných bytov alebo Nefinančného plnenia náhradným nefinančným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k iným nehnuteľnostiam, ktoré spĺňajú podmienku, že ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Referenčnej hodnote Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnote Nefinančného plnenia (indexované k roku žiadosti Developera), pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom (ďalej len “**Náhradné nefinančné plnenie**”).
- 10.3 Mesto je oprávnené spochybniť všeobecnú hodnotu Náhradného nefinančného plnenia najneskôr do 3 mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného nefinančného 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 Náhradného nefinančného plnenia na účely tejto Zmluvy sa bude považovať priemer hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.
- 10.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia tohto článku 10 o Náhradnom nefinančnom plnení sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia (po dôkladnom vyhodnotení relevantných aspektov konkrétneho prípadu) oprávnené akceptovať aj rôzne formy plnenia ako Náhradné nefinančné plnenie, nie je však povinné tak urobiť.

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

- 11.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- (a) nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
 - (b) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať (sám alebo prostredníctvom tretích osôb) príslušnými oprávneniami ako aj dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
 - (c) 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;
 - (d) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti, ktoré by mohli zásadne 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;
 - (e) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;

- (f) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správными rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (g) ku dňu Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a počas celej nasledovnej doby trvania Zmluvy bude 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
- (h) ku dňu poskytnutia Kontribúcie na Mesto bude výlučným vlastníkom Kontribúcie a na Kontribúcii nebudú viaznúť žiadne Ťarchy,

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

- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 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 si je 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.

12. Odškodnenie a sankcie

- 12.1 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.
- 12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.

- 12.3 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 12.3 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 12.4, 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 12.4.

- (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.

- 12.4 Ustanovením odseku 12.3 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 13.6, 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.

13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k predloženiu a prerokovaniu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP, Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer:

- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2; alebo
- (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstúpuje.

- 13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):

- (a) neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**“); alebo
- (b) záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 9 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**“)

a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 75% (neindexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie (ďalej len „**Zabezpečenie**“). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. V oboch prípadoch platí, že pri stanovení hodnoty zabezpečenia môže byť zohľadnené zvýšenie hodnoty nehnuteľností v nadväznosti na predpokladané Schválenie Zmien a doplnkov ÚP (ak je to pre danú nehnuteľnosť relevantné).

- 13.3 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.
- 13.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 13.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 13.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom 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) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, 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.
 - (d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (*pro rata*) upraví/zníži v rozsahu

podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii. Na tento účel Zmluvné strany uzatvoria v dobrej viere dodatok k tejto Zmluve.

- 13.6 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 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 13.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 13.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržíaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

14. Vyššia moc

- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 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.

15. Zmena právnych predpisov

- 15.1 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.

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Zmluvy o prevode Nájomných bytov (resp. Zmluvy o prevode Nefinančného plnenia) alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
- 16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:
- (a) dohodou Zmluvných strán;

- (b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3; alebo
 - (c) odstúpením Mesta podľa odseku 16.4.
- 16.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:
- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do 24 mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);
 - (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do 18 mesiacov odo dňa uzatvorenia Zmluvy; alebo
 - (c) postupuje podľa odseku 13.1(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.
- 16.4 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do 24 mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);
 - (b) 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 19.6, 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;
 - (c) ak výsledky prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu; alebo
 - (d) v prípade podľa odseku 13.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu).
- 16.5 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.

17. Ochrana informácií

- 17.1 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.

17.2 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 17.1.

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

(b) Mesto:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

Vo veciach prevodu vlastníckeho

práva:

Email:

Telefón:

18.2 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 18.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 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.
- 19.2 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.
- 19.3 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).
- 19.4 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Tým nie je dotknutý článok 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 19.5 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.
- 19.6 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.

- 19.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 7 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým upraví vzájomné práva a povinnosti.
- 19.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 19.9 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.
- 19.10 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 2 Popis a parametre Projektu
Príloha č. 3 Nájomné byty
Príloha č. 5 Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov
Príloha č. 7 Metodika - https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Metodika_2024_najomne_byvanie_09e5b7b180.pdf
Príloha č. 10 Vzorový výpočet indexácie

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

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

Slovak Telekom, a.s.

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

Ing. Pavel Hadrbolec, prokurista

Martina Kandra, prokurista

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

obchodné meno / meno a priezvisko	Slovak Telekom, a.s.
so sídlom / trvalé bydlisko:	Bajkalská 28
zastúpený:	
IČO / dátum narodenia:	35763469
DIČ:	2020273893
IČ DPH:	SK2020273893
zapísaný:	Zapísaná v obchodnom registri: Mestský súd Bratislava III,
oddiel: Sa, vložka: 2081/B	
kontakt:	

Riešené územie

Názov riešeného územia:	Bratislava - Mlynské Nivy
Mestská časť:	Ružinov
Katastrálne územie:	Nivy
Urbanistický obvod:	zóna Mlynské Nivy
Výmera riešeného územia v m ² (minimálne 0,5 ha):	16 341 m ²
Parcelné číslo registra C:	15317/5; 15317/6; 15317/27;28;29;30;31;32;33;39;40;41

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Kód funkcie: 201
Regulačný kód: stabilizované územie
Podiel využitia lokality na bývanie v %: do 30%
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie: 101
Regulačný kód: I
Podiel využitia lokality na bývanie v %: 90%
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy: 39 240
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov: 0
Počet parkovacích miest: 150
Počet obyvateľov: 0
Počet zamestnancov: 0

Počet bytov: 450
Počet parkovacích miest: 680
Počet obyvateľov: 650
Počet zamestnancov: 0

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

Ing. Pavel Hadravský
Prokurista

Peter Laco
prokurista

A	Názov lokality	Telekom Jarabinkova	
B	Rozloha riešeného územia	16 341	m ²
	Aktuálny regulatív	201	
C	Index podlažnej plochy (IPP)	0,88	
D	Povolený podiel bývania	30	%
E	Povolený podiel iných funkcií	70	%
F	Odvođená hrubá podlažná ploha (HPP)	14 380	m ² F = B x C
G	Z toho HPP pre bývanie	4 314	m ² G = F x D
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie	10 066	m ² H = F x E
	Navrhovaný regulatív	101	
I	Rozloha riešeného územia	16 341	m ²
J	IPP	2,4	
K	Povolený podiel bývania	90	%
L	Povolený podiel iných funkcií	10	%
M	Odvođená hrubá podlažná ploha (HPP)	39 218	m ² M = I x J
N	Z toho HPP pre bývanie	35 297	m ² N = M x K
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie	3 922	m ² O = M x L
	Výpočet nadhodnoty		
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20	%
Q	Zmana HPP pre bývanie	30 983	m ² Q = N - G
R	Marža z nadhonoty, prepočítaná na HPP	6 197	m ² R = P x Q
	Výpočet podielu pre hlavné mesto		
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatív	25	%
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	1 549	m ² T = S x R
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m ² a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	20,14	bytov U = T / 50 x 0,65

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 804274 Nivy

Dátum vyhotovenia : 3.10.2023
Čas vyhotovenia : 15:17:16
Údaje platné k : 2.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1483

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15317/5	2772	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5677 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15317/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
15317/6	8080	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15317/27	207	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5678 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15317/27							
Iné údaje: Bez zápisu							
15317/28	9	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15317/29	690	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15317/30	1200	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava, PSČ 817 62, SR, IČO: 35763469	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zámenná zmluva V-8721/2000 zo dňa 15.2.2001 - GP 615/2000 zo dňa 5.9.2000 Zámenná zmluva V-8720/2000 zo dňa 15.2.2001 - GP 616/2000 zo dňa 6.9.2000 Zmena obchodného mena v.č.2081/B	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zmenu sídla, R-1632/07 Zmena sídla, R-2607/13	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

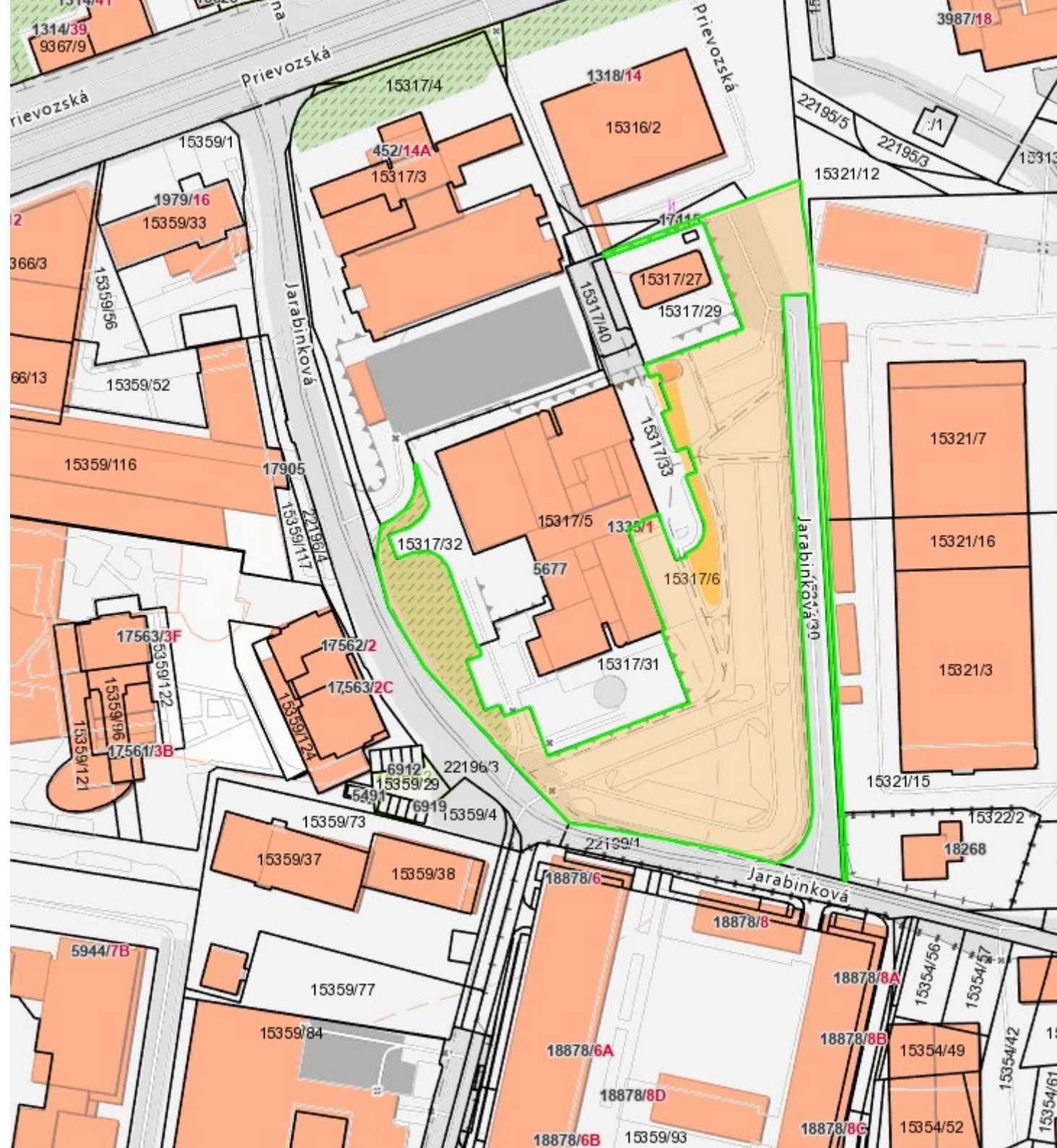
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Titul nadobudnutia – nepriradené

VYHLASENIE VKLADATEĽA PODĽA V-1902/99 ZO Dňa 15.4.1999

Žiadosť o zápis stavieb zo dňa 26.3.2002

A	Názov lokality	Telekom Jarabinkova		Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN
B	Rozloha riešeného územia	16,341	m ²	Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN
	Aktuálny regulatív	201		Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia
C	Index podlažnej plochy (IPP)	0.88		Aktuálny index podlažnej plochy
D	Povolený podiel bývania	30	%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania
E	Povolený podiel iných funkcií	70	%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)	14,380	m ²	$F = B \times C$ Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie	4,314	m ²	$G = F \times D$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie	10,066	m ²	$H = F \times E$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
	Navrhovaný regulatív	101		Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia
I	Rozloha riešeného územia	16,341	m ²	V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov
J	IPP	2.4		Navrhovaný index podlažnej plochy
K	Povolený podiel bývania	90	%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania
L	Povolený podiel iných funkcií	10	%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)	39,218	m ²	$M = I \times J$ Aká hrubá podlažná plocha bude mať byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie	35,297	m ²	$N = M \times K$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie	3,922	m ²	$O = M \times L$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
	Výpočet nadhodnoty			
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20	%	Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m ² bývania
Q	Zmena HPP pre bývanie	30,983	m ²	$Q = N - G$ Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	6,197	m ²	$R = P \times Q$ Marža z pridaných plôch bývania
	Výpočet podielu pre hlavné mesto			
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatív	25	%	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	1,549	m ²	$T = S \times R$ Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m ² a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	20.14	bytov	$U = T / 50 \times 0,65$ Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).



[illegible]

Esri Community Maps Contributors, ArcGEO, NLC, SOP SR, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

Príloha č. 3

nájomné byty

1. „**Nájomné byty**“ znamenajú:
 - iv. Bytové jednotky;
 - v. spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach, Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - vi. spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu;
 - vii. Parkovacie státa v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
 - viii. spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státa vybudované v Bytovom dome);
 - ix. spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiam na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státa vybudované v Bytovom dome);
 - x. ak je to relevantné;
 - xi. Pivničné kobky;
 - xii. spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - xiii. spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch priľahlých k Bytovému domu;
2. „**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. 4 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
 - b. pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
 - c. minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
 - d. súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu

architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarátavať do podlahovej plochy bytu, na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto).

3. **„Parkovacie státi“** znamenajú (i) garážové státi prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.
4. **„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.
5. **„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.
6. **„Spoločné zariadenia“** znamenajú spoločné zariadenia Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a telefónne a plynové prípojky.

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

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

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Nadobúdateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

zastúpenie: xxx

bankové spojenie: xxx

číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx

variabilný symbol: xxx

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

(ďalej len „Nadobúdateľ“)

a

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: xxx

štatutárny orgán: xxx

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

bankové spojenie: xxx

číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx

variabilný symbol: xxx

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

(ďalej len „Prevodca“)

(Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná strana“)

Preambula

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

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

Článok I Opis nehnuteľností

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

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, obci xxx, okres xxx:
- a) byt č. xxx (ďalej len „Byt“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. xxx, (popis stavby: xxx), postaveného na pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² a pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „Bytový dom“ alebo „dom“), Byt evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
 - b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
 - c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m² (ďalej len „**zastavaný pozemok**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku**“)
 - d) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k príľahlým pozemkom a to:
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**príľahlé pozemky**“)(ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch**“);
 - e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru – Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č. xxx**“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúceho sa na xxx .p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státa č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx**“);
 - f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
 - g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku**“);
 - h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom**“);

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

Článok II

Predmet Zmluvy

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

Článok III

Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

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

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

Článok IV

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

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

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

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, obvodové múry, strecha, izolačné konštrukcie, šikmé konštrukcie a rampy, priečelia, chodby, schodištia, pasáže, spoločné terasy, vchody, zábradlia.
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, bleskozvody, vodovodná prípojka, rozvody teplej a studenej vody, horúcovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, rozvody elektriky, telefónne rozvody, rozvody vzduchotechniky, výmenníková stanica vrátane technologického zariadenia, elektronický protipožiarny systém, zvončekové tablá, bezpečnostný kamerový systém so záznamovým zariadením.
- 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 úhmu 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 príhlých 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 príhlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. **xxx** k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnutelností

- 6.1. Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnutelností a vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou obhliadkou.
- 3.1. Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo dňa obhliadky Nehnutelností žiadnym spôsobom nezmenil.
- 3.2. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú, ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnutelnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnutelnostiam **[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]**

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnutelností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodli na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam [●] **[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]** špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy. Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o spolupráci, ktorá bola uzatvorená v rámci osobitnej spolupráce Zmluvných strán pri realizácii a politiky nájomného bývania v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.

7.2 Hodnota 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 oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s ním uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník 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 nehnuteľnosti 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.

Článok IX

Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnuteľnosti:
- a) nie sú predmetom úradne registrovaných alebo iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);
 - b) nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - c) v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;
 - d) nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - e) nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych, správnych, rozhodcovských, vykonávacích alebo iných konaní, ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.
- 9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nesplnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnuteľností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona 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, 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.

Článok X

Odovzdanie Nehnutelností a nadobudnutie vlastníctva k nim

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

Článok XI

Záverečné ustanovenia

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

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx

xxx

xxx

xxx

Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania



Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania

Úvod	5
1. Východiská metodiky	6
2. Východiská aktualizácie metodiky	7
3. Princípy metodiky	8
A Výberové kritériá	11
B Procesný postup pre potenciálnych záujemcov zo súkromného sektora o spoluprácu s hlavným mestom	14
C Právne upozornenia a výhrady	17
Príloha č. 1: Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA	19
Príloha č. 2: Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA v inej ako bytovej forme	25
Príloha č. 3: Komerčné a právne podmienky zmlúv	31
Príloha č. 4: Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty	33
Príloha č. 5: Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania mestskej urbanistickej štúdie	35
Príloha č. 6: Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA	37
Príloha č. 7: Žiadosť na zmenu územného plánu	39
Príloha č. 8: Príklad valorizácie kontribučného koeficientu	41

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Konceptia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej len „Konceptia“). Jedna z jeho piatich koncepčných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1:

„Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom“ definovaný konkrétny cieľ: **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“).

Tento dokument predstavuje aktualizáciu uvedenej metodiky, 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 Konceptie, 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 v minulosti dlhodobu zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadefinované v Konceptii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Stav mestskej bytovej politiky pred prijatím Konceptie nezodpovedal zásadným výzvam, ktoré už dnes ovplyvňujú život v hlavnom meste a budú ho ovplyvňovať aj v nasledujúcom desaťročí.

Pre zvýšenie dostupnosti bývania je potrebná 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 dlhodobu 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.

Východiská aktualizácie metodiky

Od prijatia metodiky dňa 24. 6. 2021 hlavné mesto vyhlásilo nasledovné výzvy na predkladanie žiadostí o zmeny územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania:

- Pilotný balík zmien a doplnkov číslo 08 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 230/2023 zo dňa 29. 6. 2023;
- Otvorená výzva – od decembra 2021 do 30. 4. 2022;
- Otvorená výzva – zameraná na nevyužívané dopravné rezervy od júla 2023 do 31. 8. 2023.

Väčšina žiadostí vlastníkov pozemkov o zmeny územného plánu, ktorí reagovali na vyššie uvedené výzvy, navrhuje relatívne izolovanú zmenu územného plánu bez zásadných požiadaviek na budovanie občianskej vybavenosti. Pri diskusii o zmene územného plánu s orientáciou na bývanie je však nevyhnutné zohľadniť vplyv tejto transformácie na celkový rozvoj daného územia, zvlášť v lokalitách, kde sa spája viacero návrhov súčasne. V momente, keď sa rozhodne o posunutí priorít od priemyselného či iného využitia k bývaniu, nastávajú zmeny nielen v urbanistickej štruktúre, ale aj v požiadavkách na verejnú občiansku vybavenosť, vzdelávacie zariadenia, parky, či hromadnú dopravu.

Príchod nových obyvateľov do danej lokality si vyžaduje dôkladné plánovanie a prispôbenie existujúcej verejnej občianskej vybavenosti novým potrebám. Vzhľadom na rast obyvateľstva sa zvyšuje dopyt po doprave, školách, škôlkach, kultúrnych a športových zariadeniach, parkoch a verejných priestranstvách. Ak chceme dosiahnuť udržateľný a harmonický rozvoj v danej lokalite, aktualizácia územného plánu by nemala zanedbávať ani túto dimenziu. To sa ukázalo ako nevyhnutné aj po obdržaní veľkého množstva žiadostí o zmenu územného plánu.

Zásadnou otázkou pri zmene územného plánu je otázka začlenenia nových obyvateľov a verejnej občianskej vybavenosti do existujúceho mestského prostredia. Bez vhodných verejných investícií a plánovanej občianskej vybavenosti môže nová zástavba pôsobiť izolovane a negatívne prispievať k dopravnej situácii v celom meste. V tejto súvislosti sa ukazuje význam spolupôsobenia mesta a súkromného sektora pri riešení tejto urbanistickej výzvy.

Cieľom aktualizácie metodiky je preto primárne umožniť mestu a developerom spolupracovať na financovaní a budovaní iných verejných investícií a verejnej občianskej vybavenosti, než tomu bolo v prípade

pôvodnej verzie metodiky, ktorá predpokladala výlučne spoluprácu pri budovaní mestského nájomného bytového fondu. Aktualizácia metodiky zmien územného plánu prináša flexibilitu, na základe ktorej je schopná pružne reagovať na potreby a požiadavky obyvateľov, územia, aj developerského sektora. Bez adekvátnej občianskej vybavenosti a investícií do nej, doplnenej o vhodné množstvo nájomných bytov, by však realistická implementácia zmien v územnom pláne nebola možná.

Aktualizácia metodiky:

- umožňuje Hlavnému mestu a developerom spolupracovať na tvorbe významných verejných investícií a verejnej občianskej vybavenosti, bez ktorej nie je možné transformovať, niektoré veľké rozvojové územia, spravidla bývalé brownfieldy, ktoré nedisponujú adekvátnou vybavenosťou.
- prináša nový spôsob výpočtu príspevku prostredníctvom predvídateľného a transparentného mechanizmu, ktorým je v prílohe č. 2 uvedený koeficient.
- prináša nový spôsob systematického prístupu k transformácii a budovaniu veľkých území mesta prostredníctvom partnerskej stratégie rozvoja a financovania územia.
- prináša nový spôsob výpočtu indexácie.
- prináša novú vzorovú zmluvu.

Princípy metodiky

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

¹ Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23. 11. 2020. K dispozícii online na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>.

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

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

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 bude výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.² Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj. V prípade plnenia príspevku inou ako bytovou formou bude referenčná výška príspevku plnenia znížená o poplatok za rozvoj.

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

Koncepcia požaduje, aby boli spolupráce medzi developerami 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;

² Zákon č. 447/2015 Z.z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov

- Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;
- Spôsob plnenia vypočítanej miery nadhodnoty bude určený na základe dohody mesta s developerom s ohľadom na vopred identifikované potreby územia hlavným mestom SR Bratislava; Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožitelnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;
- Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženiu na schválenie mestskému zastupiteľstvu;
- Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov a/alebo inej verejnej občianskej vybavenosti 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:
 - a. Výpočet príspevku vo forme nájomných bytov pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 - b. Výpočet príspevku vo forme verejnej občianskej vybavenosti pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 - c. Komerčné a právne podmienky zmlúv;
 - d. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
 - e. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej územnej štúdie;
 - f. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA;
 - g. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.
 - h. Príklad valorizácie príspevku koeficientu

A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude územnou 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 územnej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA,³ 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 územnej 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.**⁴

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

³ Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).

⁴ Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

a služieb), preferovaná doplňujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).

2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (*električka, trolejbus, autobus*), zastávka verejnej dopravy (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer – 5 minút*). V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**
 - a. v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (*napr. uprostred výrobného zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podložíom*), 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 a/alebo inou verejnou občianskou vybavenosťou (s odkazom na výpočet nadhodnoty podľa tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečenia mestského nájomného bývania a/alebo zabezpečenia verejnej občianskej vybavenosti v predmetnej lokalite; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formalizovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že:

- dôjde k poskytnutiu zabezpečenia na naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu, a to v primeranej (aspoň čiastočnej) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu; v prípade, že mestské zastupiteľstvo návrh zmien a doplnkov neschváli, bude zabezpečenie v plnom rozsahu uvoľnené;
- a vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania územnej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

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

- bankovou zárukou;
- alebo zriadením záložného práva (Hlavné mesto je prvý záložný veriteľ) na pozemku, na ktorom má dôjsť k realizácii projektu alebo na inej nehnuteľnosti;

V priebehu realizácie projektu je možné spôsob zabezpečenia zmeniť. V odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto - je možné v neskoršej fáze nahradiť existujúce zabezpečenie aj ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa.

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. Zájemca 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 tejto aktualizácie 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 sekcie zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania tejto aktualizácie metodiky Útvar hlavného architekta, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak zájemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať územnú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a. na vlastné náklady obstará **územnú štúdiu (ÚŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa platnej a účinnej legislatívy (od 1. 4. 2024 § 12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní) ,
 - b. môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej územnej štúdie (MÚŠ)** 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 **MÚŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MÚŠ zároveň žiadatelia požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MÚŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MÚŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou územnou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MÚŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 6. Všeobecné požiadavky na prerokovania ÚŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných ÚŠ a MÚŠ). 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 územných 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 zákona o územnom plánovaní 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 a/alebo predom dohodnuté nefinančné plnenie (napr. verejná občianska vybavenosť, pozemok) a/alebo predom dohodnuté finančné plnenie, a to vždy ekvivalentne 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) a č. 2 (Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA v inej ako bytovej forme). Prevádzané byty sa majú nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA (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.⁵

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 sú uvedené v prílohe č. 3 tejto metodiky (Komerčné a právne podmienky zmlúv).

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

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

1. Žiadateľ predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu analytickú časť ÚŠ, ktorá obsahuje predovšetkým špecifikáciu riešeného územia, ciele a účel ÚŠ, analýzu požiadaviek vyplývajúcej z platnej územnoplánovacej dokumentácie, požiadavky na obsah a formu a na varianty ÚŠ. Analytická časť ÚŠ bude predložená na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto vyjadruje svoj súhlas, podmienený súhlas s uvedením pripomienok na dopracovanie alebo nesúhlas s predloženou analytickou časťou.
3. Na základe súhlasu a v súlade s analytickou časťou sa spracuje návrh ÚŠ vo variantoch.
4. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním ÚŠ, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.

5 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).

5. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.⁶
6. Po prerokovaní je ÚŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
7. Výsledok prerokovania ÚŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných územných 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 zobral do úvahy vyššie uvedené kritériá.
2. Žiadateľ predložil hlavnému mestu preukázanie verejného záujmu v podobe predbežného výpočtu nadhodnoty.
3. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.).
4. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA

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 zaviazť ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej územnej 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,

⁶ Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepčných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.

nemajú v zmysle zákona o územnom plánovaní 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 zákona o územnom plánovaní 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 obstaráť 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.

Záruka plnenia kontribúcie vo forme nájomných bytov

Pri predmetných územiach celej územnej štúdie vo veľkosti do 4 ha má developer možnosť plnenia nadhodnoty vo forme nájomných bytov. Pri územiach nad 4 ha veľkosť bude hlavné mesto po dohode s developerom mať možnosť získať plnenie aj v inej ako bytovej forme (výpočet podľa Prílohy č.2).

Zároveň hlavné mesto deklaruje záujem o minimálne 20 % plnenia vo forme nájomných bytov z nadhodnoty (výpočet podľa Prílohy č.1).

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

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

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

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

PRÍLOHA Č. 1 METODIKY:
VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY
DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A	Názov lokality				Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA
B	Rozloha riešeného územia		m ²		Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA
<i>Aktuálny regulatív</i>					
C	Index podlažnej plochy (IPP)				Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia
D	Povolený podiel bývania		%		Aktuálny index podlažnej plochy
E	Povolený podiel iných funkcií		%		Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania
					Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)		m ²	$F = B \times C$	Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie		m ²	$G = F \times D$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie		m ²	$H = F \times E$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
<i>Navrhovaný regulatív</i>					
I	Rozloha riešeného územia		m ²		Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia
J	IPP				V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov
K	Povolený podiel bývania		%		Navrhovaný index podlažnej plochy
L	Povolený podiel iných funkcií		%		Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania
					Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)		m ²	$M = I \times J$	Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie		m ²	$N = M \times K$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie		m ²	$O = M \times L$	Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
<i>Výpočet nadhodnoty</i>					
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20 %	%		Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m ² bývania
Q	Zmena HPP pre bývanie		m ²	$Q = N - G$	Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP		m ²	$R = P \times Q$	Marža z pridaných plôch bývania
<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto</i>					
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	25 %	%		Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		m ²	$T = S \times R$	Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m ² a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená		bytov	$U = T / 50 \times 0,65$	Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

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

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

- **Hrubou podlažnou plochou (HPP)** rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa pre účely metodiky nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.
- **Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S))** predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.
- **Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B))** predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.
- Rozdiel medzi HPP(B) a HPP(S) predstavuje **nadhodnotu**, vytvorenú zmenou ÚPN BA, vyjadrenú v m².
- Podiel **hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **HPP(M)**.
- **Čistá podlažná plocha bytov (ČPP)** predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodží, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.
- Podiel **čistej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **ČPP(M)**. Pre účely výpočtu ČPP(M) sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie.

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

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

- zmenou funkčného využitia územia, ktorou dôjde k zvýšeniu podielu bývania v rámci celkovej hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche,
- zmenou intenzity využitia územia, ktorou sa zvýši index podlažných plôch funkčnej plochy (IPP),
- kombináciou zmeny funkčného využitia a intenzity využitia územia funkčnej plochy.

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

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

K určení výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie/rozhodnutie o stavebnom zámere (v závislosti od platného zákona) 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/rozhodnutie o stavebnom zámere (v závislosti od platného zákona) budúceho projektu, vypočíta sa ČPP(M) z priemerného pomeru čistej podlažnej plochy a hrubej podlažnej plochy bytových domov, v ktorých sa prevádzané byty nachádzajú. Pre výpočet sa bude vychádzať z dokumentácie skutočného zhotovenia stavby daných bytových domov. Výsledný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy nebude nižší ako očakávaný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy v budúcom projekte.

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

Štruktúra vzorca

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

Pre uskutočnenie tohoto naviac-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od naviac-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 podnika-
teľskom odvetví výstavby bytových domov (20 % z hrubého výnosu). Pre
neutrálnosť výpočtu vo vzťahu k vývoju cien vstupov (stavebné materiály,
cena práce či pozemkov, nákladov financovania) a predajných cien, ktoré
sa budú meniť v čase, premieta vzorec uvedenú maržu na zodpovedajúci
podiel z hrubej bytovej podlažnej plochy, zrealizovanej navyše na základe
zmeny ÚPN BA.

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

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

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

a po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

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

**PRÍLOHA Č. 2 METODIKY:
VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY
DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA V INEJ AKO BYTOVEJ FORME**

Tento spôsob výpočtu a spôsobov plnení bude použitý spravidla, ak:

- územie územnej štúdie má viac ako 4 hektáre;
- a zároveň hlavné mesto identifikuje potreby verejnej občianskej vybavenosti na základe územnej štúdie, nevyhnutných pre zmenu územného plánu

kontribúcia = [HPP(B) - HPP(S)] x koeficient
kde

HPP(B) je budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (v m²)

HPP(S) je súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (v m²)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

Koeficient

Koeficient je definovaný vo výške **130 €/m²** pre rok 2024. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) indexom cien stavebných prác (váha 25 %)⁷ a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50 %)^{8, 9, 10}. V prípade že sa z neočakávaného dôvodu nemôže

7 ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov - štvrťročne [sp2063qs].

8 ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností - regionálne, štvrťročne [sp3801qr].

9 Indexácia koeficientu bude realizovaná na ročnej báze spravidla najneskôr k 31.12. Hodnota koeficientu pre rok T+1 sa určí ako súčin hodnoty koeficientu za rok T a zmeny v hodnote kompozitného indexu za posledné 4 kvartály. Na účely zmeny výpočtu kompozitného indexu podľa predchádzajúcej vety sa použijú posledné dostupné dáta, v čase realizácie aktualizácie koeficientu, vyjadrujúce vývoj v zmene kompozitného indexu tak, aby pre každú z troch zložiek vstupujúcich do kompozitného indexu bolo použité rovnaké časové obdobie. V závislosti od dostupnosti dát zo strany ŠÚ SR tak bude koeficient pre rok T+1 spravidla určený ako: $hodnota(T+1) = hodnota(T) \times kompozitný\ index(t)$, kde t predstavuje zmenu v indexe za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-1) až 3Q(T), pričom $kompozitný\ index(t) = 0,25 \times index\ cien\ stavebných\ materiálov(t) + 0,25 \times index\ cien\ stavebných\ prác(t) + 0,5 \times index\ realizačných\ cien\ nehnuteľností\ v\ BA\ kraji(t)$.

10 V prípade, ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt verejne dostupného benchmarku, ktorý najlepšie vyjadruje vývoj zmien priemerných cien m² bytov v novostavbách v Bratislave môže hlavné mesto pristúpiť k znovunastaveniu koeficientu s cieľom predmetnú divergenciu odstrániť. Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 % od jeho posledného „resetu“ Novým znovunastaveniu koeficientu kontribúcie bude táto delta zmazaná. Na účely benchmarku sa považuje časový rad zmien cien m² v novostavbách v Bratislave vypočítaný ako priemer zmeny cien m² predaných a voľných bytov v novostavbách v Bratislave publikovaných spoločnosťou Bencont Group a.s. na svojom webovom sídle. Výpočet výšky vychýlenia vývoja kompozitného indexu od benchmarku bude realizovaný v rovnakom čase ako aktualizácia kompozitného indexu. V prípade diskontinuity publikovania časového radu zmien cien m² voľných a predaných bytov v novostavbách v Bratislave zverejňovaných v čase tvorby aktualizácie metodiky spoločnosťou Bencont Group a.s., ako aj v prípade výrazných metodických zmien ovplyvňujúcich výslednú podobu týchto dát, môže HMBA pristúpiť k zmene benchmarku a nahradiť ho iným, ktorý by vhodnejším spôsobom zohľadňoval vývoj cien novostavieb - bytov na primárnom trhu v Bratislave.

použiť kompozitná indexácia, hlavné mesto vyberie iný vhodný index, napr. koeficient bude ročne aktualizovaný v súlade s vývojom priemerných cien nehnuteľností v € za m² za Bratislavský kraj publikovaných na webovom sídle NBS¹¹. Indexácia sa aplikuje rovnako na finančné, aj nefinančné plnenie.

Pri evidentných okolnostiach svedčiacich o väčšej potrebe budovania verejnej občianskej vybavenosti je možné koeficient zvýšiť maximálne o 15 %.¹² Tento princíp je možné uplatniť iba v prípade, ak sa s danou lokalitou v mestských plánovacích dokumentoch neuvažovalo ako o rozvojovej oblasti.

Výpočet určí referenčnú výšku kontribúcie developera, ktorá bude naplnená kombináciou plnení na základe dohody formalizovanej v zmluve o spolupráci. Spôsoby kontribúcie vychádzajú z požiadaviek na verejnú občiansku vybavenosť definovaných v územnej štúdii.

Konečná výška kontribúcie je určená reálnym počtom m² bytových stavieb. Referenčná výška kontribúcie bude upravená o nevyužité bytové kapacity lokality. HPP (B) sa upraví o faktický stav na základe dokumentácie pre stavebné povolenie/rozhodnutie o stavebnom zámere (v závislosti od platného zákona) daného projektu.

Spôsoby a mechanizmy započítania kontribúcie

Konkrétna podoba a spôsob kontribúcie bude vždy určená na základe princípu dobrovoľnosti. Každé plnenie je na báze dohody medzi hlavným mestom a investorom a hľadá sa také plnenie, ktoré je prijateľné ako pre hlavné mesto (na základe stratégie rozvoja a financovania územia), tak aj pre developera. Jednotlivé formy plnenia budú etapizované v súlade s jednotlivými etapami investičných etáp.

Možné spôsoby plnenia sú nasledovné:

- **nájomné byty**
 - kontribúcia vypočítaná pomocou Prílohy č. 1;
 - súčasťou každého plnenia je minimálne 20 % z nadhodnoty vo forme nájomných bytov;
 - započítanie pomocou zníženia základu HPP na výpočet pomocou Prílohy č. 2;
- **nefinančné plnenie**
 - vykonaná a mestu prevedená verejná občianska vybavenosť (aj funkčná časť);

11 <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/>

12 Po dohode a odôvodnení so všetkými developermi v predmetnom v území.

- predprojektová a projektová príprava pre realizáciu verejnej infraštruktúry (v zmysle zákona o verejnom obstarávaní);
- zarátaná je iba verejná občianska vybavenosť prevedená do majetku mesta, alebo mestskej časti;
- konkrétna forma plnenia vychádza z potrieb územia definovaných v územnej štúdii a stratégii rozvoja a financovania územia;
- výška plnenia príspevku bude započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov valuátorom;
- finálna výška príspevku očistená o infláciu bude určená súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý je evidovaný v zozname znalcov registrovaných Ministerstvom spravodlivosti SR;
- **nefinančné plnenie pozemkom**
 - nestavebný pozemok¹³
 - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraným podľa internej smernice hlavného mesta
 - stavebný pozemok¹⁴
 - výška príspevku započítaná na základe kvalifikovaného odhadu investičných nákladov súdnym znalcom vybraného podľa internej smernice hlavného mesta;
 - podľa funkčnej regulácie pozemku pred zmenou územného plánu¹⁵
- **finančné plnenie**
 - financie viazané na konkrétny účel (samostatný účet a/alebo fond)
 - navrhovaný harmonogram splátok naviazaný na jednotlivé etapy získavania povolení ktorý rešpektuje developerský cash flow a snaží sa kopírovať plnenie bytmi
 - 1. splátka pri zmene územného plánu – 10 %;
 - 2. splátka pri získaní stavebného povolenia/rozhodnutia o stavebnom zámere¹⁶ – 15 %;
 - 3. splátka pri kolaudácii resp. predčasnóm užívaní – 40 %;
 - 4. splátka 1 rok od kolaudácie resp. predčasného užívania – 35 %;

13 Kapacita HPP pre stavbu bytov a nebytov je v čase pred zmenou ÚP buď nulová (podľa kódu regulácie ÚP), alebo už vyčerpaná inými projektmi.

14 Kapacita HPP pre stavbu bytov a nebytov je v čase pred zmenou ÚP nenulová; hlavné mesto získava súkromný pozemok, ktorý by bol za iných okolností využitý na stavebné účely.

15 V osobitných prípadoch, kedy dôjde pri nefinančnom plnení pozemkom k zmene funkčnej regulácie na nestavebný pozemok a zároveň IPP novej regulácie vo funkčnom bloku je prevažne najviac 2.1, je možné koeficient primerane znížiť.

16 V závislosti od platného stavebného zákona.

- na jednotlivé etapy je aplikovaná inflačná indexácia
- v prípade záujmu môže investor zaplatiť jednotlivé etapy aj skôr (indexácia sa v takom prípade adekvátne upraví tak, aby zohľadňovala inflačné vplyvy do času reálneho zaplattenia úhrad jednotlivých etáp)

Konkrétny spôsob plnenia bude v súlade s dokumentom “stratégia rozvoja a financovania územia”.

Stratégia rozvoja a financovania územia

Stratégia rozvoja a financovania územia je podporný dokument, ktorý vychádza z potrieb územia definovaných v územnej štúdii. Tento dokument pomenováva potrebnú verejnú občiansku vybavenosť, jej predbežné nacenenie, priority mesta pri získavaní verejnej občianskej vybavenosti, priority mestskej časti pri použití financií z poplatku za rozvoj a potenciálnych ďalších investorov, ktorí by sa mohli podieľať na jej budovaní na základe vypočítanej príspevku.

Stratégia pomenováva aj nultú infraštruktúru – nevyhnutné vyvolané investície do dopravnej a inej technickej infraštruktúry. Táto časť dokumentu predstavuje vstup do diskusie o proporcionálnom prerozdelení záväzkov vyplývajúcich z vyvolaných investícií v rámci získavania stanoviska k investičnému zámeru. Stanovisko k investičnému zámeru je odporúčaný krok pre väčšie zábery pred požiadanim o záväzné stanovisko. Vyvolanými investíciami, alebo nultou infraštruktúrou, sa myslia dopravné a sieťové napojenie projektu tak, aby bol projekt samostatne funkčný.

Dokument môže obsahovať aj rámcový výpočet zvýšených príjmov mesta z dane z nehnuteľností a podielu na výnosoch dane z príjmu fyzických osôb. Rámcovo upravuje aj spôsob ich využitia – zabezpečenie údržby a prevádzky územia.

Princípy oceňovania nefinančného plnenia príspevkami

Pri **plánovanej občianskej vybavenosti** sa pri zmluvách o spolupráci bude vychádzať z nacenení od inštitucionalizovaných valuátorov s certifikáciou RICS.¹⁷ Tieto predbežné nacenenia budú pripravené na základe rámcových minimálnych požiadaviek na predmetnú občiansku vybavenosť. Nacenenie bude predstavovať budúcu trhovú hodnotu, očistenú o ziskovú časť (maržu) developera.

17 RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) je profesná organizácia so sídlom vo Veľkej Británii, ktorá reguluje a certifikuje valuátorov v oblasti nehnuteľností, stavebníctva a urbanizmu. RICS certifikácia je udelená valuátorom, ktorí spĺňajú určité štandardy vzdelania, odbornosti a etiky v týchto oblastiach. Tento certifikát je medzinárodne uznávaný a poskytuje valuátorom dôveryhodnosť a reputáciu vo svojom odbore. Zoznam firiem spĺňajúcich tieto kritéria je k dispozícii na: <https://www.ricsfirms.com/>

V prípade, že v čase podpisu zmluvy o spolupráci nie je možné hodnoverne odhadnúť cenu (neexistujú obdobné stavby pre benchmark), bude v zmluve definovaná orientačná referenčná hodnota nefinančného plnenia. V momente, kedy je cenový odhad možný, bude cenový odhad uskutočnený. V tomto čase bude finančné vyjadrenie výšky príspevku aktualizované o kompozitný index a nefinančné plnenie bude v danej cenovej hladine dodefinované pomocou dodatku k zmluve.

Pri naceňovaní **pozemkov prevádzaných hlavnému mestu** v rámci príspevku sa bude postupovať podľa internej smernice hlavného mesta.¹⁸ V rámci rámcovej zmluvy uzavretej medzi hlavným mestom a vybranými súdnymi znalcami sa vyberie znalec losovaním.

V prípade, ak hlavné mesto týmto spôsobom získava stavebný pozemok (kapacita HPP pre stavbu bytov a nebytov je v čase pred zmenou ÚP nenulová), hlavné mesto získava súkromný pozemok, ktorý by bol za iných okolností využitý na stavebné účely. V takom prípade je stavebný pozemok ohodnotený súdnym znalcom podľa navrhovanej zmeny ÚP okolitých pozemkov (presne definovaných v procese rokovaní). V takomto prípade je príspevek započítavaný aj za prevádzaný pozemok.

Princípy vyrovnávania prvého a záverečného ohodnotenia pri nefinančnom plnení

Na základe **prvého** ohodnotenia sa podpíše zmluva o spolupráci s dohodnutým predmetom plnenia v rámci vypočítanej referenčnej výšky nefinančného plnenia. Následne, pri preberaní dohodnutého plnenia hlavným mestom, bude predmet **záverečne** ohodnotený, v tomto prípade už súdnym znalcom podľa rovnakého postupu, ako pri prevádzaní pozemkov. Developer môže priebežne predkladať Mestu na odsúhlasenie cenové ponuky na práce pre nefinančné plnenie. Výsledná hodnota záverečného ocenenia stanoveného znalcom zohľadňuje len developerom oprávnené vynaložené náklady na realizáciu predmetu prevodu. Rozdiel medzi pôvodným a novým nacením bude očistený o inflačné vplyvy (pomocou rovnakej indexácie ako v prípade indexácie koeficientu). Inflačné vplyvy budú vypočítané nasledovne:

¹⁸ Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 639/2012 zo dňa 27. – 28. 06. 2012 a Rozhodnutie č. 18/2016 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o pravidlách elektronického náhodného výberu znalcov na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku v znení Rozhodnutia primátora č. 1/2020

$$\Delta(T+n) = HOD(T+n) - HOD_{SZ}(T+n)$$

kde

$$HOD(T+n) = HOD_V(T) \times \frac{K(T+n)}{K(T)}$$

kde:

$HOD_V(T)$ je **hodnota** predmetu plnenia daná **posudkom valuátora v čase prvého ohodnotenia** valuátorom (t.j. v čase T);

$HOD_{SZ}(T+n)$ je **hodnota** predmetu plnenia určená **súdnym znalcom v čase záverečného ohodnotenia** (t.j. v čase $T + n$);

$HOD(T+n)$ je **vypočítaná hodnota** predmetu plnenia **v čase záverečného posúdenia** (t.j. v čase $T + n$) **zohľadňujúca inflačné vplyvy** za časové obdobie $\langle T, T+n \rangle$ vyjadrené zmenou koeficientu príspevku za rovnaké obdobie;

$K(T)$, resp. $K(T+n)$ je koeficient príspevku platný v čase prvého ohodnotenia valuátorom (T), resp. v čase záverečného ohodnotenia súdnym znalcom ($T + n$), pričom $K(2024) = 130$;

n vyjadruje dĺžku obdobia v rokoch medzi prvým ohodnotením valuátorom a záverečným ocenením súdnym znalcom.

Finančný rozdiel (delta), ktorý vznikne, bude špecificky riešený podľa konkrétneho nefinančného plnenia v individuálnych zmluvách o nefinančnom plnení, pričom celková suma príspevku zostáva nedotknutá.

PRÍLOHA Č. 3 METODIKY: KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

1. **Kontribúcia**
 - Výška kontribúcie určená v zmysle metodiky, s pravidelnou ročnou indexáciou.
2. **Formy plnenia developera pre mesto**
 - Finančné plnenie.
 - Nájomné byty.
 - Iné nefinančné plnenie.
3. **Porušenie povinnosti developera previesť plnenie**
 - Osobitná finančná sankcia, ak nepríde k prevodu bytov / nefinančného plnenia ani po ich dokončení.
4. **Zmeny vo forme plnenia**
 - Možnosť náhradného nefinančného plnenia vo vybraných situáciách.
 - Hodnota náhradného plnenia preukazovaná znaleckým posudkom na všeobecnú hodnotu plnenia.
5. **Zabezpečenie záväzkov developera**
 - Banková záruka.
 - Záložné právo.
 - Ručiteľské vyhlásenie.
6. **Zmluvná pokuta**
 - Základ zmluvnej pokuty je vo výške celkovej hodnoty kontribúcie.
 - Suma bude pravidelne indexovaná.
 - Primárne v prípade nezískania povolenia na výstavbu / povolenia na užívanie v zmluvne stanovenom termíne (lehoty sa predlžujú v prípade udalostí vyššej moci / preťahov v konaniach).
 - Čiastočná realizácia projektu znižuje alikvotne výšku zmluvnej pokuty.
 - Zaplatením zmluvnej pokuty končí zmluva o spolupráci.
7. **Možnosti ukončenia zmluvy developerom**
 - Nepríde k schváleniu zmien a doplnkov ÚPN BA v zmluvne stanovenej lehote od poskytnutia zabezpečenia.
 - Nepríde k predloženiu Informačného materiálu zastupiteľstvu v zmluvne stanovenej lehote.

PRÍLOHA Č. 4 METODIKY: POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY

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

Umiestnenie bytov:

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

Veľkosť bytov:

- Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 – 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)
- Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² – vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)
- 3 – izbové a 4 – izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² – pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25 % mestskej potreby)
- Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty
- Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti:
 - **30 % 1 izbové byty;**
 - **45 % 2 izbové byty;**
 - **20 % 3 izbové byty;**
 - **5 % 4 izbové byty.**

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

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

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

**PRÍLOHA Č. 6 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA
A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN BA**
podľa zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 a vyhlášky č. 392/2023

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN BA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP_MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
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)
Prerokovanie neakceptovaných pripomienok s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
splnenie povinností podľa § 31 ods. 27 Zákona o územnom plánovaní	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko UÚPaV SR je podmienkou predloženia na schválenie mestským zastupiteľstvom	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl – august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Údaje žiadateľa

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

Riešené územie

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

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

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

Návrh zmeny ÚPN:

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

Doplňujúce údaje:

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

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

Príloha č.1: Zjednodušený investičný zámer s vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať

Príloha č.2: Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom,..)

Príloha č.3: Predbežný výpočet nadhodnoty

V Bratislave, dňa

meno, funkcia, podpis žiadateľa

PRÍLOHA Č. 8 METODIKY: PRÍKLAD VALORIZÁCIE KONTRIBUČNÉHO KOEFICIENTU

Nech $Koef(T) = 130 \text{ €}$ (Hodnota kontribučného koeficientu v roku T)

Hodnota koeficientu pre rok nasledujúci rok, t.j. $Koef(T+1)$, sa určí nasledovne:

1. krok – indexácia:

$Koef(T+1) = Koef(T) \times \text{kompozitný index}(t)$, kde $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$

Nech:

$\text{index cien stavebných materiálov}(t) = 1,05$

$\text{index cien stavebných prác}(t) = 1,08$

$\text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t) = 1,15$

Potom:

$\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times 1,05 + 0,25 \times 1,08 + 0,5 \times 1,15 = 1,1075$

$Koef(T+1) = 130 \times 1,1075 = 143,975 \approx 143,98$

poznámka: zaokrúhľovaná je až finálna hodnota - nie aj medzivýpočty

2. krok – kontrola divergencie od benchmarku a prípadný reset koeficientu

$B(T)$ = hodnota benchmarku v roku T

$$\Delta B_{T+1} = \frac{B(T+1) - B(T)}{B(T)} = \text{medziročná zmena hodnoty benchmarku}$$

Nárast hodnoty benchmarku od posledného resetu (resp. východzej hodnoty) sa rovná súčinu medziročných zmien hodnôt benchmarku počnúc východziou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku v roku T+1 a východzom roku.

$$\prod_{r=0}^{T+1} \Delta B_r = \dots = \frac{B(T+1) - B(0)}{B(0)}$$

Nech:

$Koef(0) = 130$

$B(0) = 5000$

$B(T+1) = 6500$

Potom:

$Koef(T+1)/Koef(0) = 143,98 / 130 = 1,1076 \approx 1,11$, t.j. nárast od posledného resetu (východzej hodnoty) o 11 %

$B(T+1)/B(0) = 6500 / 5000 = 1,3$, t.j. nárast od posledného resetu (východzej hodnoty) o 30 %

$30 - 11 = 19 > 15$

T.j. podmienky pre reset koeficientu sú splnené, keďže benchmark v sledovanom období zrástol o 30 %, zatiaľ čo koeficient (indexovaný zmenou kompozitného indexu) len o 11 %. Rozdiel medzi týmito dvoma hodnotami presahuje 15 p. b., teda úroveň divergencie, ktorá umožňuje spustiť procedúru resetu koeficientu.

Hodnota kontribučného koeficientu pre rok T+1 po resete:

$Koef(T+1) = 130 \times 1,3 = 169$



Príloha č. 10:
Vzorový výpočet indexácie

1. ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

1.1 Indexácia podľa kompozitného indexu:

Hodnota indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-2) až 3Q(T-1).

$HOD(T+1) = HOD(T) \times \text{kompozitný index}(t)$, kde $\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$

Príklad výpočtu kompozitného indexu pre rok 2024 na základe reálnych dát:

	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
index cien stavebných materiálov (nákupné ceny)	102,9	102,9	100,2	101,1
index cien stavebných prác	103,2	104,0	101,1	100,8
index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji (nákup nových nehnuteľností)	104,0	94,9	95,7	97,8

index cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (2024):
 $Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$
 $1,029 \times 1,029 \times 1,002 \times 1,011$
 $\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 1,0726$

index cien stavebných prác (2024):
 $Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$
 $1,032 \times 1,040 \times 1,011 \times 1,008$
 $\text{index cien stavebných prác}(2024) = 1,0937$

index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji (nákup nových nehnuteľností) (2024):
 $Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$
 $1,040 \times 0,949 \times 0,957 \times 0,978$
 $\text{index cien realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(2024) = 0,9237$

$\text{kompozitný index}(2024) = 0,25 \times 1,0726 + 0,25 \times 1,0937 + 0,5 \times 0,9237 = 0,26815 + 0,273425 + 0,46187$
kompozitný index(2024) = 1,003

1.2 Indexácia podľa NBS:

V prípade, že nie je možnosť použiť kompozitný index, využije sa miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov“ publikovaných Národnou bankou Slovenska.

Príklad výpočtu indexu NBS pre rok 2024 na základe reálnych dát:

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m2 v BA kraji	3451	3342	3203	3146	3096
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m2 v BA kraji (medzikvartálna zmena)		0,9684	0,9584	0,9822	0,9841

index NBS (2024):

$\text{index NBS (2024)} = (Q4\ 2022 / Q3\ 2022) * (Q1\ 2023 / Q4\ 2022) * (Q2\ 2023 / Q1\ 2023) * (Q3\ 2023 / Q2\ 2023)$

$Q4\ 2022 / Q3\ 2022 = 3342 / 3451 = 0,9684$

$Q1\ 2023 / Q4\ 2022 = 3203 / 3342 = 0,9584$

$Q2\ 2023 / Q1\ 2023 = 3146 / 3203 = 0,9822$

$Q3\ 2023 / Q2\ 2023 = 3096 / 3146 = 0,9841$

$\text{index NBS (2024)} = 0,9684 * 0,9584 * 0,9822 * 0,9841$

index NBS (2024) = 0,8970

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

$B(T) = \text{hodnota benchmarku v roku } T$

$$\Delta B_{T+1} = \frac{B(T+1)}{B(T)} = \text{medziročná zmena hodnoty benchmarku}$$

Nárast hodnoty benchmarku od posledného resetu (resp. východzej hodnoty) sa rovná súčinu medziročných zmien hodnôt benchmarku počnúc východziou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku v roku T+1 a východzom roku.

$$\prod_{r=0}^{T+1} \Delta B_r = \dots = \frac{B(T+1)}{B(0)}$$

Nech:

$B(0) = 5\,000$

$B(T+1) = 6\,500$

kompozitný index(t) = $1,1075 \doteq 1,11$, t.j. nárast o 11 %

Potom:

$B(T+1)/B(0) = 6\,500 / 5\,000 = 1,3$, t.j. nárast o 30 %

$30 - 11 = 19 > 15$

T.j. podmienky pre uplatnenie benchmarku sú splnené, keďže benchmark v sledovanom období vzrástol o 30 %, zatiaľ čo kompozitný index len o 11 %. Rozdiel medzi týmito dvoma hodnotami presahuje 15 p. b., teda úroveň divergencie, ktorá umožňuje uplatnenie benchmarku .

Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:

$HOD(T+1) = 5\,000 \times 1,3 = 6\,500 \text{ €}$

Príklad výpočtu benchmarku pre rok 2024:

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m ² s DPH v Bratislave	4611	4903	4833	4742	4937
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m ² s DPH v Bratislave (medzikvartálna zmena)		1,0633	0,9857	0,9811	1,0411

V súčasnosti neexistuje index publikovaný orgánom verejnej moci, ktorý by mapoval ceny novostavieb v Bratislave (nie Bratislavskom kraji). Akonáhle bude takýto index dostupný, začne sa sledovať aj možnosť využitia resetu (od prvej dostupnej dátovej bázy). V tejto prílohe uvádzané príklady vo vzťahu k benchmarku sú preto iba vyslovene ilustračné (simulujú stav, ako keby takýto benchmark už existoval aj v čase uzavretia Zmluvy o spolupráci).

benchmark(2024):

$\text{benchmark}(2024) = (Q4\,2022 / Q3\,2022) * (Q1\,2023 / Q4\,2022) * (Q2\,2023 / Q1\,2023) * (Q3\,2023 / Q2\,2023)$

$Q4\,2022 / Q3\,2022 = 4903 / 4611 = 1,0633$

$Q1\,2023 / Q4\,2022 = 4833 / 4903 = 0,9857$

$Q2\,2023 / Q1\,2023 = 4742 / 4833 = 0,9811$

$Q3\,2023 / Q2\,2023 = 4937 / 4742 = 1,0411$

$\text{benchmark}(2024) = 1,0633 * 0,9857 * 0,9811 * 1,0411$

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

K roku uzatvorenia zmluvy (2024) je Referenčná hodnota Kontribúcie vo finančnom vyjadrení = 10 000 000 €

Z toho:

- Finančné plnenie = 5 000 000 €
- Referenčná hodnota Nefinančného plnenia = 3 000 000 €
- Referenčná hodnota Nájomných bytov = 2 000 000 €

Kontribúcia vo forme Nájomných bytov (20% z Kontribúcie) má však byť plnená primárne vo forme prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m². Kontribúcia vo forme Nefinančného plnenia má byť plnená primárne vo forme prevodu Nefinančného plnenia.

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

- V roku 2025 – Prvé finančné plnenie (10%) v hodnote 500 000 €
- V roku 2028 – Druhé finančné plnenie (15%) v hodnote 750 000 €
- V roku 2037 – Nefinančné plnenie v referenčnej hodnote 3 000 000 €
- V roku 2038 – Tretie finančné plnenie (40%) v hodnote 2 000 000 €
- V roku 2038 – Nájomné byty vo výmere 523 m² v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2039 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,05	1,05000	0,025000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,03	1,08150	0,024725	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,04	1,12476	0,010919	1,113841 (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,03	1,15850	-0,002119	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1,05	1,21643	0,044200	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,02	1,24076	0,091973	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,005	N/A	1,154528	1,09	1,35242	0,197897	1,352425 (=G7)*	175,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	0,980	N/A	0,980000	1,02	1,02000	0,040000	1,325376 (=I7*C8)	172,3 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	0,999600	1,03	1,05060	0,051000	1,351884 (=I8*C9)	175,7 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	0,949620	1,01	1,06111	0,111486	1,284289 (=I9*C10)	167,0 €

11	2035	Q4 2033 - Q3 2034	N/A	1,05	0,997101	1,05	1,11416	0,117060	1,348504	(=I10*D11)	175,3 €
12	2036	Q4 2034 - Q3 2035	N/A	1,04	1,036985	1,03	1,14759	0,110601	1,402444	(=I11*D12)	182,3 €
13	2037	Q4 2035 - Q3 2036	1,050	N/A	1,088834	1,04	1,19349	0,104655	1,472566	(=I12*C13)	191,4 €
14	2038	Q4 2036 - Q3 2037	1,026	N/A	1,117144	1,03	1,22929	0,112150	1,510853	(=I13*C14)	196,4 €
15	2039	Q4 2037 - Q3 2038	N/A	1,01	1,128315	1,05	1,29076	0,162444	1,745654	(=I7*G15)*	226,9 €
16	2040	Q4 2038 - Q3 2039	1,012	N/A	1,012000	1,02	1,02000	0,008000	1,766602	(=I15*C16)	229,7 €
17	2041	Q4 2039 - Q3 2040	1,002	N/A	1,014024	1,01	1,03020	0,016176	1,770135	(=I16*C17)	230,1 €

V rokoch **2035-2036** a **2039** nebolo možné zostaviť kompozitný index. Bol teda nahradený indexom podľa NBS.

V rokoch **2025 – 2031** došlo k nárastu hodnoty benchmarku o **35%**, pričom nárast hodnoty kumulatívneho kompozitného indexu bol na úrovni **15%**. Rozdiel hodnôt je viac ako 15% a Mesto sa preto rozhodlo použiť benchmark na indexáciu **k roku 2031**.

V rokoch **2031 – 2039** došlo k nárastu hodnoty benchmarku o **29%**, pričom nárast hodnoty kumulatívneho kompozitného indexu bol na úrovni **13%**. Rozdiel hodnôt je viac ako 15% a Mesto sa preto rozhodlo použiť benchmark na indexáciu **k roku 2039**.

Po použití benchmarku na úpravu divergencie následne index pokračuje vo vývoji podľa kompozitného indexu resp. jeho alternatívy (indexu NBS).

Hodnoty pre jednotlivé roky (T) sú stanovené poslednými aktuálnymi dátami za 4 kvartály, a to Q4 T-2 až Q3 T-1. V prípade potreby výpočtu medzikvartálnej zmeny sa využívajú dáta za 5 kvartálov, a to Q3 T-2 až Q3 T-1.

*Pri prvom resete benchmarkom, sa preberá index benchmarku. Pri druhom resete sa aktualizuje index oproti obdobiu, kedy bol index naposledy resetovaný.

Potom:

Prvé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2025 je vo výške $500\,000 * 1,025 = 512\,500$ €.

Druhé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške $750\,000 * 1,160622 = 870\,467$ €.

Keďže Nefinančné plnenie je prevádzané mestu v roku 2037, indexovaná suma prvého ohodnotenia nákladov Nefinančného plnenia (Hodnota $HOD(T+n)$) má hodnotu $3\,000\,000 * 1,472566 = 4\,417\,699$ €.

V roku 2038 došlo k prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m².

Tretie finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2038 je vo výške $2\,000\,000 * 1,510853 = 3\,021\,706$ €.

Štvrté finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2039 je vo výške $1\,750\,000 * 1,745654 = 3\,054\,894$ €.

Vzor č.2:

Východiská podľa vzoru č. 1, avšak Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

- V roku 2025 – Prvé finančné plnenie (10%) v hodnote 500 000 €
- V roku 2028 – Druhé finančné plnenie (15%) v hodnote 750 000 €
- V roku 2033 – Nefinančné plnenie v referenčnej hodnote 3 000 000 €
- V roku 2033 – Tretie finančné plnenie (40%) v hodnote 2 000 000 €
- V roku 2033 – Nájomné byty vo výmere 523 m² v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2034 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,01	1,01	-0,015000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	-0,006375	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	1,113841 (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	1,160272 (=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	1,184637 (=E8)	154,0 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	1,208330 (=E9)	157,1 €

10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	1,147914 (=E10)	149,2 €
----	------	-------------------	-------	-----	----------	------	------	----------	------------------------	---------

Prvé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2025 je vo výške $500\,000 * 1,025 = 512\,500$ €.

Druhé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške $750\,000 * 1,160622 = 870\,467$ €.

V roku 2033 malo dôjsť k prevodu Nefinančné plnenia, avšak z dôvodu porušenia povinností Developera k nemu nedošlo. Preto si mesto v roku 2034 uplatnilo náhradné finančné plnenie podľa bodu 6.6 Zmluvy o spolupráci vo výške $3\,000\,000 * 1,147914 * 1,15 = 3\,960\,303,30$ €.

V roku 2033 malo dôjsť k prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m², avšak z iného dôvodu ako porušenia povinností Developera k nemu nedošlo. Z tohto dôvodu si mesto v roku 2034 uplatnilo náhradné finančné plnenie podľa bodu 5.9 Zmluvy o spolupráci vo výške $2\,000\,000 * 1,208330 = 2\,416\,660$ €. Pozn.: v prípade, že by išlo o porušenie povinností Developera, postupovalo by sa podľa bodu 5.8 Zmluvy o spolupráci, kde náhradné finančné plnenie by bolo vo výške $2\,000\,000 * 1,147914 * 1,15 = 2\,640\,202,20$ €.

Tretie finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2033 je vo výške $2\,000\,000 * 1,208330 = 2\,416\,660$ €.

Štvrté finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2034 je vo výške $1\,750\,000 * 1,147914 = 2\,008\,849$ €.

Vzor č.3:

Východiská podľa vzoru č. 2, avšak v stanovenom termíne (do roku 2030) nedošlo k právoplatnosti Povolenia na výstavbu (napr. z dôvodu, že Developer sa rozhodol Projekt nerealizovať).

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,01	1,01	-0,015000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	-0,006375	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	1,113841 (=E3)	144,8 €

4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	1,160272 (=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	1,184637 (=E8)	154,0 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	1,208330 (=E9)	157,1 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	1,147914 (=E10)	149,2 €

Prvé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2025 je vo výške $500\,000 * 1,025 = 512\,500$ €.

Druhé finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške $750\,000 * 1,160622 = 870\,467$ €.

V roku 2030 si Mesto uplatnilo nárok na predčasné vyplatenie celej Kontribúcie v zmysle čl. 9 Zmluvy o spolupráci. Výpočet nároku Mesta je nasledovný:

- Výška neindexovanej (celej) Kontribúcie = 10 000 000 €.
- Výška indexovanej (celej) Kontribúcie v roku 2030 násobená koeficientom 1,15 = $10\,000\,000 * 1,148784 * 1,15 = 13\,211\,016$ €.
- Výška indexovanej časti Kontribúcie už uhradenej v minulosti = $(500\,000 + 750\,000) * 1,148784 = 1\,435\,980$ €.
- Výška nároku Mesta = $13\,211\,016 - 1\,435\,980 = 11\,775\,036$ €.