

Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0030

vo vzťahu k projektu Polyfunkčný objekt Mlynské nivy, Bratislava, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Mestská časť Bratislava - Ružinov

a

Nuppu Housing s.r.o.

Táto ZMLUVA O INVESTIČNEJ ČINNOSTI (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: [REDAKOVANÉ]
Vlastník: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „Mesto“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Ružinov

Sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
IČ DPH: SK2020699516
IBAN: [REDAKOVANÉ]
V zastúpení: Ing. Martin Chren, starosta

(ďalej len „Mestská časť“)

a

(3) Nuppu Housing s.r.o.

Sídlo: Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
Zápis v ORSR: Obchodný register MS Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 127316/B
IČO: 51 084 520
DIČ: 2120585676
IČ DPH: SK2120585676
IBAN: [REDAKOVANÉ]
Zápis v RPVS: 35982
V zastúpení: Mgr. Róbert Žbodák, konateľ
Jakub Mikulášek, konateľ

(ďalej len „Developer“)

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

Vzhľadom na to, že:

- (A) Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „Zákon o hlavnom meste“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Mesta. V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a územi a bezpečnostných pásiem, pokiaľ nedôjde

k zmene funkčného využitia územia. Mesto, Mestská časť a Developer sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky nakoľko to okrem iného odôvodňuje pokročilý stupeň rozpracovanosti Projektu a vyššie záväzky Developera v prospech verejného záujmu spočívajúce v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a plnení budujúcich predpoklady na pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie Projektu pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.

- (B) Developer žiadosťou zo dňa 2.9.2024 písomne zažiadal Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle *ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, pri vydávaní záväžného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.*
- (C) Developer podpísal s Mestom dňa **12.11.2024** Zmluvu o spolupráci č. **OKVZoSFP002** (účinná dňa 29.11.2024), predmetom ktorej je dohoda Zmluvných strán, že v prípade Schválenia Zmien a doplnkov ÚP prostredníctvom Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len "Zastupiteľstvo") sa realizácia projektu **„Polyfunkčný objekt Mlynské nivy, Bratislava“** prejaví vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom poskytnutia Kontribúcie pre Mesto spôsobom a za podmienok dohodnutých v zmluve o spolupráci ako časti vzniknutej nadhodnoty projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP Mestským zastupiteľstvom (ďalej len "Zmluva o spolupráci").
- (D) Zmluvné strany rozumejú, že proces zmeny záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle Zmluvy o spolupráci je proces vyžadujúci množstvo formálnych krokov, pričom v zmysle *ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste* je uzatvorenie tejto Zmluvy legitímnou cestou k možnosti realizovať projekt predvídaný Zmluvou o spolupráci aj v kratšom čase, a to za splnenia podmienok uvedených v Zákone o hlavnom meste.
- (E) Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, ako aj na odplate za jej uzatvorenie, ktorá nadväzuje na výšku a spôsob platieb kontribúcií Developera v zmysle Zmluvy o spolupráci, pričom pre účely vylúčenia duplicitného plnenia (najmä vylúčenia duplicitného plnenia kontribúcie Mestu a vylúčenia duplicitného zabezpečenie záväzku na úhradu kontribúcie v prospech Mesta), sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že spolu s touto Zmluvou podpisuje Mesto a Developer dodatok, ktorým sa adekvátne mení Zmluva o spolupráci (ďalej len „**Dodatok**“).
- (F) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré plánujú použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste a súvisiacej verejnej infraštruktúry, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (G) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva nezakladá Developerovi právny nárok na vydanie Záväžného stanoviska, ani v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera, Mesta a Mestskej časti pri vydaní Záväžného stanoviska podľa *zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov* (vrátane príslušných vykonávacích predpisov a metodických usmernení) a s takýmto postupom všetky Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.

- (H) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom, Mestskou časťou a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta, Mestskej časti s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Zákona o hlavnom meste.
- (I) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité v súlade so stratégiou rozvoja územia Mlynské nivy a ďalšími koncepčnými a strategickými dokumentmi mesta.
- (J) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska pre Bytový dom/Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Bytový dom/Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava).

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

- 1.1 Ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva nič 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 Prilohe č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*).

„**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.

„**Finančné plnenie**“ znamená finančné plnenie, ktorá má byť Developerom poskytnuté 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 nehnuteľnosti v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľnosti 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 nehnuteľnosti 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. 9 (*Vzorový výpočet indexácie*).

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

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia v zmysle tejto Zmluvy pozostáva z Finančného plnenia.

„**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.

„**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 Bytového domu pod názvom „**Polyfunkčný objekt Mlynské nivy, Bratislava**“, 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 uvedený 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 rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením, ktorým sa zmení stavebné povolenie č. SU/1031/29795/2024/LLO-99 vydané dňa 30.5.2024 a právoplatné dňa 15.7.2024, ktorým bude povolená výstavba Bytového domu v nadväznosti na vydané Záväzné stanovisko.

„**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. 2A tejto Zmluvy, 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. 7 (*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 ktoréhokolvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých tiarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov,

najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien alebo iných práv vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami siete 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 pochybnosti sa za takého 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**“ znamená Mestská urbanistická štúdia zóny Mlynské nivy, spracovanej Metropolitným inštitútom Bratislavy, obstaranej Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, čístopis 04/2024.

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

„**Vyhlasenia 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 povinnosti, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definičné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, rádiácia, 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 pochybnosti 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).

„**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. 8 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.

„**Záväzná stanovisko**“ znamená záväznú stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania pre celý rozsah Bytového domu

vydané Mestom na základe žiadosti Developera (žiadosť tvorí Prílohu č. 10 tejto Zmluvy) v zmysle:

zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov,

Zákona hlavnom meste,

[Pokyny_ZST_1_fd622cea97.pdf \(bratislava.sk\)](#),

pričom vydané Závazné stanovisko naplňa parametre Projektu v celom rozsahu tak, ako sú vymedzené v Žiadosti o Závazné stanovisko a zároveň Závazné stanovisko nebolo vydané na základe nečinnosti v zmysle § 24a ods. 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

„**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 Mestskej urbanistickej štúdie, 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 mestskému zastupiteľstvu.

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

„**Žiadosť o Závazné stanovisko**“ znamená žiadosť Developera o záväzné stanovisko (resp. o zmenu existujúceho záväzneho stanoviska) pre celý rozsah Bytového domu, ktorá tvorí Prílohu č.10 tejto Zmluvy.

- 1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva nič iné:
- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
 - (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
 - (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
 - (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy, tiež pojmy použité v tomto dokumente podľa zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (najmä územné rozhodnutie/konanie, stavebné povolenie/konanie, kolaudačné rozhodnutie/konanie) sa vykladajú s prihliadnutím na pojmy zadané novým stavebným zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon (v texte ako Stavebný zákon), predovšetkým (i) územné konanie podľa tejto Zmluvy znamená konanie o stavebnom zámere podľa Stavebného zákona, (ii) stavebné konanie podľa tejto Zmluvy znamená overenie projektu stavby, v ktorom je vydaná overovacia doložka projektu stavby podľa Stavebného zákona (iii) akýkoľvek priamy alebo nepriamy odkaz na pojmy podľa zákona č. 50/1976 Zb. znamená odkaz na tie ustanovenia zákona č. 25/2025 Z. z., ktoré v najväčšej miere korešpondujú s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. a zároveň naplňujú účel a cieľ tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta a Mestskej časti

- 2.1 Mesto a Mestská časť týmto vyhlasujú, že vo vzťahu k Projektu budú postupovať v súlade s touto Zmluvou.
- 2.2 Úmyselne vypustený text.
- 2.3 Mestská časť vyhlasuje, že návrh tejto Zmluvy bol zverejnený a pripomienky k návrhu tejto Zmluvy vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. b) Zákona o hlavnom meste.
- 2.4 Mesto a Mestská časť vyhlasujú, že Bytový dom/Projekt spĺňa parametre odchýlky od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle podmienok uvedených v ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, a zároveň vyhlasujú, že Bytový dom/Projekt je v súlade s Územnou štúdiou.
- 2.5 Mesto vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelilo svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste, pričom takýto súhlas tvorí prílohu č. 11 (*Predchádzajúci súhlas primátora Mesta*) tejto Zmluvy.
- 2.6 Mesto týmto vyhlasuje a potvrdzuje, že podpisom tejto Zmluvy, ako ani realizáciou práv a povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy (najmä vydaním Záväzného stanoviska), nie je nijako dotknutá dohoda o postupe pri vydaní Zmien a doplnkov ÚP podľa Zmluvy o spolupráci a Developer má záujem aj po uzatvorení tejto Zmluvy na tom, aby boli prijaté Zmeny a doplnky ÚP pre Bytový dom/Projekt v zmysle Zmluvy o spolupráci.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa článku 4 tejto Zmluvy a Nájomnými bytmi podľa článku 5 tejto Zmluvy bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a že všetky práva a povinnosti súvisiace s Nefinančným plnením podľa článku 6 tejto Zmluvy bude voči Developerovi vykonávať Mestská časť.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného stanoviska, 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 vo forme finančného plnenia za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
- 3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 1 032 039,78 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:
 - (a) Finančného plnenia vo výške 1 032 039,78 EUR pozostávajúceho z:
 - (i) prvej časti vo výške 103.203,98 EUR (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
 - (ii) druhej časti vo výške 154.805,97 EUR (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),
 - (iii) tretej časti vo výške 412.815,91EUR (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a
 - (iv) štvrtej časti vo výške 361.213,92 EUR (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);
 - (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 0,00 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 Prilohe č. 9 (*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 vydaní a doručení Záväzného stanoviska Developerovi,
- (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 užívanie; a
- (d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie.

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 odchyľne 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 – Vypúšťa sa

6. Vypúšťa sa

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

- (a) najneskôr do 6 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu.
- (b) najneskôr do 8 rokov od vydania Záväzného stanoviska 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 (získavacie 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 získavacieho 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 bezodkladne 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 so Záväzným stanoviskom zo strany Mesta alebo z dôvodu následnej zmeny územného plánu Mesta prijatej po Schválení Zmien a doplnkov ÚP resp. z dôvodu zmeny Záväzného stanoviska), 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 zodpovedajúcom 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 a/alebo Závazného stanoviska pride 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 splňali 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).

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Nuppu Housing s.r.o., so sídlom Svätoplukova II. 188902/2 A, 821 08 Bratislava, IČO 51 084 520. 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 prevzatíu povinnosti 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 rozumné 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 pochybnosti, 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 6 nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 6 nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, alebo ak Mesto uplatní postup podľa odseku 7.8 alebo ak pride 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 plati:

- (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 Zmlouvou 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 požiada 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 a/alebo Mestskej časti 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 podpisu tejto Zmluvy 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;

(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, úspešného 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 ktorkoľvek 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 zamestnaných 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, obznamiť 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 a/alebo Mestskej časti za porušenie povinnosti Mesta a/alebo Mestskej časti 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 a/alebo Mestskej časti. 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 a/alebo Mestskej časti;

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 a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečo sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečo sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 12.4.

- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto ovplyvniť;
- (d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie vydania Záväzného stanoviska a 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 a/alebo Mestskej časti 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 a/alebo Mestskej časti, Developer sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Developer berie na vedomie, že jediným jeho

nárokom z prípadného porušenia povinnosti Mesta a/alebo Mestskej časti 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 povinnosti Mesta podľa odseku 13.6 a náhradu škody v prípade uvedenom v odseku 2.3 a/alebo 2.4 a/alebo 18.2 tejto Zmluvy, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**“), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2.

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

- (a) neodvolateľnú a nepodmienujúcu 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 (aj v druhom rade, pokiaľ bolo zriadené záložné právo v prospech Mesta na základe Zmluvy o spolupráci) 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 Prilohe č. 8 (*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 hodnote Kontribúcie (ďalej len „**Zabezpečenie**“). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľnosti, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude zriadené Záložné právo považovať hodnota určená v znaleckom posudku vypracovanom znalcom IO Partners Slovakia s.r.o. dňa 31.8.2024 pod názvom „Valuation advisory“, ktorý Developer predložil Mestu, a následne po zriadení Záložného práva to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valúacie, 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 nehnuteľnosti 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.
- 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 nespôsobiloby 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 nahradného 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 pochybnosti 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 Zmluvné strany a vyzvať ich k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc Zmluvným stranám 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 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 vydaniu Záväzného stanoviska ani do 75 dní odo dňa podania Žiadosti o Záväzné stanovisko v zmysle platných právnych predpisov,
 - (b) dôjde k zrušeniu Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto povinné vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia,
 - (c) Mesto a/alebo Mestská časť postupovali preukázateľne v rozpore s odsekom 2.3 a/alebo 2.4 a/alebo 18.2 tejto Zmluvy,
- 16.4 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:
 - (a) v prípade podľa odseku 13.4 (neposkytnutie Zabezpečenia).
- 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 nepoužívajú.
- 16.6 Táto Zmluva automaticky zaniká v prípade, ak Záväzné stanovisko podľa tejto Zmluvy nebolo vydané najneskôr ani ku dňu, v ktorom došlo ku Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ako sú definované v tejto Zmluve.

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, auditor, 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 zachovávania mlčanlivosti,
 - (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, nasledovne 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:

(c) Mestská časť:

Vo veciach zmluvných a technických:

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 prijemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty prijemcu, 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 prijemcovi 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 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, pričom relevantný je ten deň zverejnenia, ktorý nastal ako prvý (zverejnenie vykonané ako prvé buď Mestom alebo Mestskou časťou).
- 19.2 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Ružinov č. 443/XX/2025 zo dňa 23.09.2025.
- 19.3 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek Zmluvných strán 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 druhých Zmluvných strán. 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 druhých Zmluvných strán, 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.
- 19.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 19.9 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 6 originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 19.10 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.
- 19.11 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Bytového domu |
| Príloha č. 2 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 2 A | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 3 | úmyselne vynechaná |
| Príloha č. 5 | úmyselne vynechaná |
| Príloha č. 6 | úmyselne vynechaná |
| Príloha č. 7 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 8 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 9 | Vzorový výpočet indexácie |
| Príloha č. 10 | Žiadosť o Záväzné stanovisko |
| Príloha č. 11 | Predchádzajúci súhlas primátora Mesta. |

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

V Bratislave dňa

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

V Bratislave dňa

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Ing. Martin Chren, starosta

V Bratislave dňa

Developer

Mgr. Róbert Žbodák, konateľ
Jakub Mikulášek, konateľ

1. SPRACOVATEĽIA, JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ DOKUMENTÁCIE

TEXTOVÁ ČASŤ

Autori dokumentácie pre ÚPČ

ATELER 3M, s.r.o.
Záduňajská cesta 8, 851 01 Bratislava

Architektonicko – stavebné riešenie:

TZB: Vnútorne a vonkajšie zdravotnícke objekty

Vykurovanie a topivo
Vzduchotechnika
Elektrotechnické rozvody
Teplôtňá ochranné bariéry
Problémy ochranné
Ovzdušná ochrana

Sadové a parkové spravy:
Kommunikácia, parkoviská a chodníky:
Lhýdovos odpadov:
Vybavovanie:

GRAFICKÁ ČASŤ

ATELER 3M, s.r.o.
ATELER 3M, s.r.o.
V STUDIO, s.r.o.

ATELER 3M, s.r.o.

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

Názov stavby: Polyfunkčný objekt Mlynské nivy

Miesto stavby: Bratislava II
mestská časť Bratislava – Ružinov
ul. Mlynské Nivy

Parcely vo vlastníctve investora:
15454/23,34,35,38,39, katastrálne územie NIVY

Parcely vo vlastníctve mestá:
15444/4 – chodník, komunikácia pred mestskou parcou

Objektovateľ: Nuppu Housing s.r.o. Račianska 153/A, 831 54 Bratislava

Autori uberateľského
Riešenia:

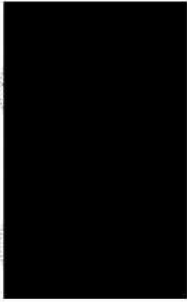
Autori architektonického
riešenia:

Spoluautor:

Spracovateľ PO
Generálny projektant: ATELER 3M, s.r.o.
Záduňajská cesta 8, 851 01 Bratislava

Stupeň: ZJSPD

Termín: máj 2025



OBSAH :

TEXTOVÁ ČASŤ

1. Identifikačné údaje stavby a investora
2. Základné údaje o stavbe
Zdôvodnenie Zmeny stavby pred dokončením = popis zmeny
 - 2.1 Účel, funkcia a umiestnenie stavby
 - 2.2 Východiskové podklady
 - 2.3 Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory
 - 2.4 Kapacitné údaje
3. Urbanistické, architektonické a stavebno-technické riešenie stavby
 - 3.1 Urbanistické východiská
 - 3.1.1 Východiskové podklady
 - 3.1.2 Charakteristika súčasného využitia územia
 - 3.1.3 Limity využitia záujmových pozemkov
 - 3.1.4 Urbanistické riešenie a vyhodnotenie urb. regulatív vo vzťahu k ÚPN Bratislava
 - 3.2 Architektonické riešenie
 - 3.2.1 Hmotovo – priestorová kompozícia a filozofia riešenia objektu
 - 3.2.2 Dispozično – prevádzková organizácia objektu
 - 3.3 Stavebno – technické riešenie
 - 3.3.1 Zakladanie objektu
 - 3.3.2 Konštrukčné riešenie objektu
4. Podmieňujúce predpoklady – SO100 / príprava územia
 - 4.1 Príprava územia
 - 4.2 Zemné práce
 - 4.2.1 Inžiniersko – geologické pomery
5. Vplyv stavby na životné prostredie
 - 5.1 Ochrana ovzdušia (samostatná príloha)
 - 5.2 Likvidácia odpadov
 - 5.2.1 Starostlivosť o životné prostredie
 - 5.2.2 Všeobecné podmienky nakladania s odpadmi
 - 5.2.3 Nakladanie s odpadmi vznikajúcimi počas realizácie stavby
 - 5.2.4 Nakladanie s odpadmi vznikajúcimi počas prevádzky (užívania) objektu
 - 5.3 Denné osvetlenie a oslnenie (samostatná príloha)
 - 5.4 Tepelná ochrana budov
6. Bezpečnosť práce a technických zariadení (bude riešené v ďalšom projekčnom stupni)
7. Protipožiarne zabezpečenie objektu (samostatná príloha)
8. Zabezpečenie civilnej ochrany
9. Vnútorné technické vybavenie objektu
 - 9.1 Zdravotechnika
 - 9.2 Vykurovanie a OŠT
 - 9.3 Vzduchotechnika
 - 9.4 Elektroinštalácia
 - 9.5 Silnopráúdové rozvody
 - 9.5.1 Vytáhy
10. Vonkajšie technické vybavenie objektu
 - 10.1 SO300 Zdravotechnické objekty
 - 10.2 SO400 Teplotodné objekty
 - 10.3 SO500 Vonkajšie silnopráúdové rozvody
 - 10.4 SO600 Vonkajšie silnopráúdové rozvody
 - 10.5 SO700 Komunikačné, parkoviská a chodníky
 - 10.5.1 Dopravné riešenie stavby
 - 10.5.2 Posúdenie statickej dopravy
 - 10.6 SO800 Krajinná a architektonické úpravy
11. Stavenisko a uskutočňovanie výstavby (bude riešené v ďalšom projekčnom stupni)
 - 11.1 Lehota výstavby a prehľad rozhodujúcich termínov

SPRACOVATELIA JEDNOTLIVÝCH ČASTÍ DOKUMENTÁCIE

TEXTOVÁ ČASŤ

Autori dokumentácie pre ÚR: ATELIER 3M, s.r.o.
Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava

Architektonicko – stavebné riešenie: ATELIER 3M, s.r.o.

TZB: Vnútroň a vonkajšie zdravotnícké objekty

Vykurovanie a teplotod:
Vzduchotechnika
Elektrotechnické rozvody
Teplná ochrana budov
Požiarňa ochrana
Civilná ochrana

Sadové a parkové úpravy:
Komunikácie, parkoviská a chodníky:
Likvidácia odpadov:
Vizuálizácie:

GRAFICKÁ ČASŤ

ATELIER 3M, s.r.o.

V STUDIO, s.r.o.

ATELIER 3M, s.r.o.

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

Názov stavby: Polyfunkčný objekt Mlynské nivy

Miesto stavby: Bratislava II
mestská časť Bratislava – Ružinov
ul. Mlynské Nivy

Parcely vo vlastníctve investora: 15454/23,34,35,36,38, katastrálne územie Nivy

Parcely vo vlastníctve mesta: 15444/4 – chodník, komunikácia pred riešenou parcelou

Objednávateľ: Nuppu Housing s.r.o, Račianska 153/A, 831 54 Bratislava

Autori urbanistického
Riešenia:

Autori architektonického
riešenia:

Spokauautor:

Spracovateľ PD
Generálny projektant: ATELIER 3M, s.r.o.
Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava

Stupeň: ZSPD

Termín: máj 2025

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

ZODOVDENIE ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM - POPIŠ ZMENY

Predkladaná dokumentácia slúži pre vydanie stanoviska Magistrátu k zmene pomeru plôch medzi Bývaním a Občianskou vybavenosťou, ktorý stanovuje UPN hlavného mesta SR Bratislava.

- Predkladaná stavba má kladné stanovisko magistrátu pod číslom MAGS OUIK 38303/22-16220 zo dňa 16.1.2022
- Pre predkladanú dokumentáciu bolo vydané Územné rozhodnutie pod číslom SÚČS 3025/2023/MLO-17
- Pre predkladanú stavbu bolo vydané stavebné povolenie pod číslom SÚ 1031/2024/LP-31

Stavba je riadne povolená so všetkými kladnými stanoviskami. Účelom tejto dokumentácie je získať stanovisko magistrátu k odchýlke k Územnému plánu mesta Bratislava v časti pomeru plôch medzi Bývaním a Občianskou vybavenosťou.

Projekt rešpektuje všetky ostatné urbanistické ukazovatele stanovené v Územnom pláne. Objem stavby, zariadenosť, hrubé podlažné plochy a plochy zelene sú totožné s dokumentáciou, ktorá bola predložená k záväznému stanovisku mesta v roku 2022.

Predkladaná dokumentácia pracuje s výkresmi a grafikou, ktorá bola predložená na záväzného stanovisku v roku 2022. V grafike situácií, koordinačných situácií, situácií zelene sa nič nemení. Všetky sú totožné s dokumentáciou pre Územné rozhodnutie.

ZMENY V ČASTI ARCHITEKTÚRA.

Objekt je rozdelený na 2 stavebné časti - Objekt SO1 a SO 202. Stavebná časť SO 201 bola kedysi navrhnutá pre administratívne účely. V tejto časti objektu došlo k prepracovaniu pôdorysov pre bytovú funkciu v pôvodnej hmote aj s pôvodnými výškami a objemom. Stavebná časť SO 202 ostáva bezo zmeny oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie. Navýšenie plôch pre bytovú funkciu sa teda bude realizovať v stavebnej časti SO 201. To je jediná zmena oproti dokumentácii predkladanej v roku 2022.

2.1 ÚČEL, FUNKCIA A UMIESTNENIE STAVBY

Predmetné záujmové územie sa nachádza v MČ Bratislava-Ružinov, k.ú. Nivy pri ul. Mlynské Nivy a hranicou areálu spol. Doprastav. Priamo susedí s areálom Bergamon, dnes známy pod reklamným názvom Nuppu. Jedná sa o bývalý areál fy Air products.

Zámerom investora je pretransformovať terajší skládovo-výrobný areál na územie bývania a občianskej vybavenosti. V tejto súvislosti zámerom je zhodnotenie dňhodobejšie extenzívne využívaného územia a jeho prestavbou a novou funkčnou náplňou reakovať novú mestskú štruktúru v danej lokalite.

Určujúcim pre návrh základnej funkčno-priestorovej organizácie bolo zohľadnenie urbanistických väzieb na kontaktné územie, vyvíjanie podmienok pre tvorbu kvalitného prostredia pre administratívu a bývanie.

Navrhované riešenie objektu a organizácia rámcovo riešeného územia umožňuje zámier vyhovieť kľudový rekreačno-oddychový priestor obytného vnútrobloku s kompaktnými plochami pre zeleň a ihriská. Kompaktné plochy obytné zelene vo vnútrobloku a v odtyku k obytné časti objektu dopĺňajú menšie plochy zelene a línie zelene pozdĺž komunikácie.

2.2 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

- Geodetické zameranie lokality
- Územný plán H.M. SR Bratislava, schvátený v r.2007
- Polyfunkčný areál Bergamon / Nuppu
- Projekt asanačie areálu Air Products
- Dendrologický preskum lokality

2.3 ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY A PREVÁDZKOVÉ SÚBORY - OBJEKTOVÁ SKLADBA

Stavebné objekty (SO):

SO 100	Príprava územia
SO101a	Zrušenie kanalizačnej prípojky
SO101b	Zrušenie vodovodnej prípojky
SO 200	Stavebné objekty (vrátane vnútorných inštalácií)
SO201	Polyfunkčný objekt
SO202	Polyfunkčný objekt
SO203	Oplatenie
SO 300	Zdravotnícké objekty
SO301a	Vodovodná prípojka
SO301b	Areálový vodovod
SO302a	Kanalizačná prípojka splašková
SO302b	Areálová splašková kanalizácia
SO303	Areálová dažďová kanalizácia a vsaky
SO304	Stuďňa S1
SO 400	Horúcovodné objekty
SO401	Úprava horúcovodného rozvodu 2xrdn200
SO402	Horúcovodná prípojka pre objekty SO201 a SO202
SO 500	Elektrosilniciská silнопроводové rozvody
SO501	VN rozvody
SO502	Trafostanica TS
SO503	NN prípojka
SO504	NN areálové rozvody
SO505	Vonkajšie osvetlenie
SO 600	Elektrotechnické slaboprvodové rozvody
	Územná rezerva pre trasy budúcich prevádzok – slaboprvodové rozvody
SO 700	Komunikácie, parkoviska a chodníky
SO701	Areálová komunikácia a chodníky
SO 800	Krajinné a architektonické úpravy
SO801	Krajinné a architektonické úpravy

Prevádzkové súbory (PS):

- PS01 OST – technologická časť (pre objekty SO201, SO202)
- PS02 Trafostanica TS – technologická časť

2.4 KAPACITNÉ ÚDAJE	
Celková plocha riešeného územia	5 308,66 m ²
z toho	
Zastavaná plocha spolu	1412,85 m ²
Podlažná plocha nadzemná spolu	10 954,62 m²
z toho	
BÝVANIE	3 160,43 m ²
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	7 794,19 m ²
Podlažná plocha podzemná spolu	3 670,9 m²

BYTY

1 izb. byt	13
2 izb. byt	58
3 izb. byt	34
4 izb. byt	13
počet bytov spolu	118

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Materská škôlka - počet zamestnancov	4
STATICKÁ DOPRAVA spolu	138
počet parkovacích stojísk v podzemných garážach	138

3. URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNO-TECHNICKÉ RIŠENIE STAVBY

3.1 URBANISTICKÉ VÝCHODISKÁ

3.1.1 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Investičný zámer "Bytový a občiansky súbor stavieb" je zámer lokalizovať na pozemkoch, ktoré sú v zmysle Územného plánu hl.m. SR Bratislava, upravený návrh 3/2006, schváleného v r.2007 súčasťou:

- Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (č. 501 H).

Je to územie pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podiel bytov v nadzemných podlažiach je 70 %.

CELKOVÉ ZAREGULOVANÉ MAXIMUM PRE PODLAŽNÚ PLOCHU BÝVANIA JE V PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIÍ VYHOODNOTENÉ V SÚLADE S DOHODNUTOU ODCYHLKOU Z ÚZEMNÉHO PLÁNU.

3.1.2 CHARAKTERISTIKA SÚČASNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Predmetné územie sa nachádza v MČ Bratislava-Ružinov, k.ú. Nivy pri ul. Mlynské Nivy a hranicou areálu spol. Doprastav. Ptiamo susedí s areálom Bergamon, dnes známy pod reklamným názvom Nuppu. Jedná sa o bývalý areál fy Air products. Areál je zastavaný objektami administratívy, ktoré v súčasnosti je využívané ako zariadenie staveniska pre vedľajší areál Nuppu.

3.1.3 LIMITY VYUŽITIA ZÁUJMOVÝCH POZEMKOV

Limity a obmedzenia, ktoré boli identifikované vo vzťahu na predmetný investičný zámer:

- trasy jestvujúcich vedení technickej infraštruktúry,
- Existujúca zástavba a zástavba s právoplatným stavebným povolením určená na realizáciu. Jedná sa hlavne o areál Nuppu a objekty v susediace s týmito riešeným územím,
- Existujúca vzrastlá zeleň na riešenom území



1) Mestské územie v území
 - v napätí investora
 - v napätí územia SR Bratislava
 - územie, na ktorom má investor vykonávať celkový zámer

3.1.4 URBANISTICKÉ RIŠENIE A VYHOODNOTENIE URB.REGULATÍV VO VZŤAHU K ÚPN BRATISLAVA

Širšie urbanistické vzťahy

Širším územím záujmového územia pre lokalizáciu investičného zámeru z hľadiska súčasných i rozvojových dopravnoprevádzkových väzieb, dopravnej prístupnosti, obsluhy a organizácie je územie jednoznačne vymedzené.

Z hľadiska územnoplánovacích podmienok, významná časť predmetného širšieho územia je delňovaná ako rozvojové územie s profiláciou bývania a občianskej vybavenosti v rámci funkčnej plochy zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, ktorej rozvoj v území predpokladá funkčnú transformáciu a reštrukturalizáciu.

V rámci procesu funkčnej transformácie existujúca dopravnokomunikačná sieť vytvára dopravné podmienky a základnú dopravnoporganizačnú kostru pre postupný rozvoj jednotlivých územných a priestorových

ceľou v tomto území s funkčno-prevádzkovou organizáciou zohľadňujúcou podmienky vlastnícky ucelených častí územia.

Pre dopravný prístup do tohto územia je relevantná obslužná komunikácia v Hranicnej ulici vyúsťujúca z komunikácie v Mierovej ulici napojenej na zbernú komunikáciu v Gagariňovej ulici a obslužná komunikácia v ul. Mlynské Nivy vytvárajúca dopravnú-komunikačné prepojenie Bajkalskej a Hranicnej ulice.

Predmetné územie širších vzťahov je v súčasnosti vyplnené prevádzkovo nezávislými resp. uzatvorenými samostatnými areálmi a objektami s diferencovanou funkčnou náplňou – s územne dominantnými dopravnou-obslužnými areálmi, doplnením športovo-rekreačnými areálmi a prevádzkovo samostatnými objektmi služieb a bývania. Najdominantnejším areálom aj priamym susedom je v súčasnosti sa realizujúci polyfunkčný areál Bergamon.

Návrh urbanistickej koncepcie

Návrh urbanistickej koncepcie vlastného riešeného územia s lokalizáciou investičného zameru je koncipovaný ako polyfunkčné územie.

Určujúcim pre návrh základnej funkčno-priestorovej organizácie bolo zohľadnenie urbanistických výtzieb na kontaktné územie, vytvorenie podmienok pre tvorbu kvalitného prostredia pre bývanie.

Z hľadiska výtzieb na kontaktné územie návrh funkčno-prevádzkovej organizácie zohľadňuje v území ul. lokalizovanú zástavbu areálu Nuppu. Návrh zástavby sa necháva ním inšpirovať. Koncepciu areálu je založený na prehľadoch. Domy sa vlnia, menia. Park sa uzatvára, v inom poriadke otvára. Pri chôdzi parkom sa mení zážitok. Riešená parcela susedí s areálom Bergamon. Je však oddelená obslužnou komunikáciou, ktorá je v realizácii.

Riešený pozemok je z 3 strán obkolesený cestou, z ďalšej parkoviskom. Limitom v území je existujúca trasa horúcovodu a jeho ochranné pásmo a tiež existujúci dopravný vstup, cez ktorý je obslužený riešený pozemok. Pozemok má po obvode vzrastlé stromy, ktoré návrh rešpektuje. Pozemok svetlotechnicky ovplyvňuje okolitá zástavba Nuppu. Časť pozemku pri križovatke je nezastavateľná z dôvodu, že by tienila už existujúcemu objektu NUPPU – RUIUSU / projekt Bergamon - SO 206.

Pozemok je možné prepojiť na park Bergamon existujúcim prechodom pre peších na ulici Mlynské nivy.

Samotnú lístozlu riešenia vysvetľujeme na grafických schémach.

Bilance navrhovaného využitia územia:

V platnom územnom pláne mesta – ÚPN M.M. SR Bratislavy, rok 2007

- v výkrese č.2.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie je predmetné záujmové územie pre lokalizáciu investičného zameru súčasťou územia definovaného ako
 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (číslo urbanistickej funkcie 501),
- v výkrese 2.2. Regulačný výkres je predmetné územie súčasťou územia definovaného ako rozvojové územie, pre ktoré sú stanovené regulačív intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto (do ktorého je začlenené aj územie MČ Bratislava-Ružinov) viažuce sa ku kódu „H“.
- v zmysle tab. č.2 Regulačív využitia rozvojových území pre vnútorné mesto sú pre kód „H“ stanovené nasledovné regulačív intenzity využitia územia

• max. index podlažnej plochy	2,1		
• priemerná podlažnosť	6	–	7
• max. index zastavanej plochy	0,35	–	0,30
• minimálny koeficient zelene	0,25	–	0,30
• priestorové usporiadanie			zástavba mestského typu
• podiel bývania pre vnútorné mesto			70% celkových nadzemných podlažných plôch

Podiel bývania na 70% bol upravený v ZačD 05.

ÚPN BRATISLAVA - ŠIRŠIE VZŤAHY



VYHODNOTENIE URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH UKAZOVATEĽOV

Navrhovaná plocha spolu s areálom Bergamon patri do spoločnej funkčnej plochy podľa UPN mesta Bratislava H 501. Celá plocha H 501 je rozdelená pomyselnou čiarou na 2 časti s rovnakým kódom aj rovnakými reguláciami. / Pozri grafiku UPN BA. Celé vyhodnotenie urbanistických ukazovateľov je spracované na funkčnú plochu a zároveň riešené územie.

Túto pomyselnú čiaru rozdeľujúcu jednotlivé funkčné plochy na dve časti sme nechali graficky spracovať dvom geodetickým firmami, aby čo najviac presne preniesli spomínanú hranicu do formátov dwg pre ďalšie presnejšie spracovanie urbanistických koeficientov.

Všetky čísla uvádzané v tomto materiáli boli odtiahnuté z počítačových počiatočkov, ktoré má Atelier3M, ako generatívny projektant Nuppu k dispozícii. Objekt Muľno a jeho zastavanosť a index podlažných pŕoch boli tiež odtiahnuté z dwg formátov zameranej situácie a napojení podľa reálnych zrealizovaných podlaží.

Vymedzenia funkčnej plochy - 22 943 m²
 Vymedzenie riešeného územia - 5 398,66 m²
 Riešená parcela - 3676 m²

— Vymedzenie funkčnej plochy bolo prevzaté od geodetickej fy Pentas, ktorá preniesla hranicu funkčnej plochy do geodetického počiatočku a dwg

— Vymedzenie riešeného územia je aj s časťou obkľúčenej komunikácie, ktorá zabezpečuje dopravný prístup k navrhovanému objektu. Obkľúčenie komunikácie je v súkromnom vlastníctve, iba naj je potrebné vybudovať novú križovanku v zákrute podľa naznačeného šikmého vstupu do územia, pripravenej na to technicky uskutoštnúť, dopravné značenie. Zároveň je potrebné niekde pešie prepojenie cez túto komunikáciu z navrhovaného objektu do areálu parku Nuppu.

..... Vymedzenie parcely vo vlastníctve investora



Vyhodnotenie je spracované na funkčnú plochu a v druhej tabuľke na riešené územie, aby sme deklarovali, že zámer vyhovuje v oboch hodnoteniach.

Vyhodnotenie regulatívov návrhu vo vzťahu k UPN Bratislava:

Vyhodnotenie na funkčnú plochu

Výmera funkčnej plochy

22 043 m²

	Regulatívy ÚP Hlav. mesta SR BA pre vymedzené územie		Dosahtnuté výmery pŕoch v urbanistickom riešení vymedzeného územia	
	kódy H 501	min/max m ²	m ²	
IPP max.	2,1	46 290,3	46 186,52	2,09
ÚP max.	0,35	7 715	6 913,36	0,31
KZ mŕn.	0,25	5 510,75	5 826,64	0,26

Z porovnania je zrejmé, že predpísané maximálne hodnoty v návrhu nie sú prekročené a minimálna hodnota bola dosiahnutá.

Dopŕiľujúcim údajom porovnania je vyjadrenie pomeru medzi podlažnými plochami OV a podlažnými plochami bývania, pričom zaručované maximum pre podlažné plochy bývania je 70% z celkovej výmery podlažnej nadzemnej časti zástavby. Former funkcie bývania a OV, je vyhodnocovaný v súlade s dohodnutou odchýlkou z územného plánu. Percento bývania bolo stanovené na 87% v zmysle priloženej zmluvy o odchýlke.

celková podlažná plocha občianskej vybavenosti a bývania	46 186,52 m ²	100%
Bývanie	29 751,33 m ²	86,06%
Občianska vybavenosť	6434,67 m ²	13,94%

Celkové zaručované maximum pre podlažnú plochu bývania bolo vyhodnotené v súlade s dohodnutou odchýlkou z územného plánu.

Tabuľka pŕoch pre výpočet koeficientu zelene

Plochy zelene a prírodné pobytové plochy spolu m ² z toho :	7080,13	5 826,64
	skutočná	započítateľná
zeleň na rastlino teréne – plocha celkom, z nej započítateľná plocha 100%	5 250	5 250
zeleň na úrovni upraveného terénu nad podzemnou Garážou s hrúbkou substrátu nad 1 m, z nej započítateľná plocha 50%	138	69
zeleň na úrovni upraveného terénu nad podzemnou garážou s hrúbkou substrátu nad 0,5 m, z nej započítateľná plocha 30%	1 692,13	507,64

Koeficient zelene bol v území dodržaný.

Vyhodnotenie na riešené územie

Výmera riešeného územia

5 308,66 m²

	Regulatívny ÚP Hlav. mesta SR BA pre vymedzené územie		Dosaiahnuté výmery plôch v urbanistickom riešení vymedzeného územia	
	hĺbky H 501	min/max m ²	m ²	
IPP max.	2,1	11 148,1	10 954,62	2,06
GZP max.	0,35	1 858,03	1412,65	0,266
KZ mjh.	0,25	1 327,16	2 318,14	0,43

Z porovnania je zrejme, že predpísané maximálne hodnoty v návrhu nie sú prekročené a minimálna hodnota bola dosiahnutá.

celková podlažná plocha občianskej vybavenosti a byvaria 10 954,62 m² 100%
 z toho podlažná plocha byvaria 10094,62 m² 95,28%

Celkové zaregulované maximum pre podlažnú plochu bývania nie je prekročené.

Tabuľka plôch pre výpočet koeficientu zelene.

Zeleň na rastl. teréne na riešenej parcele	1 692 m ²
Zeleň na rastl. teréne v riešenom území mimo riešenej parcely	494,41 m ²
Spolu	2 186,41 m ²

Plochy zelene a prírodné pobytové plochy spolu m ² z toho :	2 625,54	2 318,14
	skutočná	započítateľná
zeleň na rastl. teréne – plocha celkom, z nej započítateľná plocha 100%	2 186,41	2 186,41
zeleň na úrovni upraveného terénu nad podzemnou garážou s hrúbkou substrátu nad 1 m, z nej započítateľná plocha 50%		
zeleň na úrovni upraveného terénu nad podzemnou garážou s hrúbkou substrátu nad 0,5 m, z nej započítateľná plocha 30%	439,13	131,73

Koeficient zelene bol v území dodržaný.

3.2 ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

3.2.1 Hmotovo – priestorová kompozícia a filozofia riešenia objektu

Architektonické riešenie objektu sa necháva inšpirovať realizovanou časťou areálu Nuppu. Aj keď sa jedná o projekt pôvodne z roku 2007, jeho hlavné kompozičné princípy / najmä idea stredového parku / sú stále dodnes. Objekt reaguje na architektonické pôdorysné riešenie objektov v pôdorysnom tvare „J“ / akési hokajky / a rozvíja tento motív na parcele, ktorá je viac pozdĺžna.

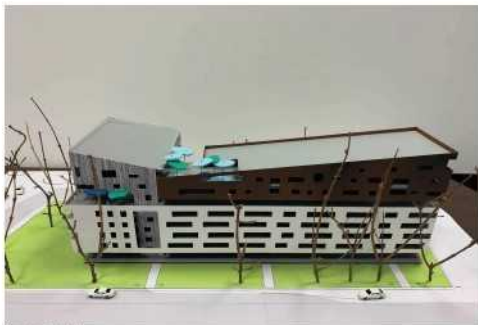
Z hľadiska kompozičných vzťahov a po preverení možných objemových realizácií na predmetnom pozemku stála hlavná voľba nad tým, či riešeno hmotu umiestňovať do výškovej budovy, alebo sa pokúsiť ju umiestniť do budovy, ktorá svojou výškou neprekročí výšku okolitej zástavby, čo je 8 N.P. Kompozične sa výšková budova do tejto časti nehodí. Nová výšková dominanta, len pre naplnenie objemových požiadaviek nie je cesta. Budova by nedominovala ničomu, ani parku, ani ulici. Aj z tohto dôvodu sme rozvíjali možnosti realizovať objekty výškovej úrovne okolitej zástavby s variáciou pôdorysného tvaru „J“.

Objekt sme navrhli v pôdorysnom tvare „L“, osadený na pozemok tak, aby neobmedzoval okolnú zástavbu a vhodne sa do nej včlenil. Respektuje už založenú účinnú štruktúru objektami Nuppu 206-208. Logicky pôdorysne dopĺňa zástavbu v ul. založenej užšej autobusnej sieti celej lokality.

Objekt je hmotovo rozčlenený na akúsi „podnož“ a na nej posadené atypické riešenie posledných podlaží. Posledné podlažia svojou kompozíciou dvoch šikmých hmôt zvažujúcich sa k obytnej zelenej terase vytvárajú na streche časť určenú pre majiteľov, návštevníkov objektu na prijemné posedenie v korunách stromov. Atypické tvarovanie posledných podlaží má vnieť do lokality prvok rozvára, neopakovateľnosť. Samotné horizontálne rozčlenenie je inšpirované architektúrou Nuppu, kde hlavným prvkom architektúry objektov je 5 podlažný biely zalomený hranol, posadený na 2 podlažnom parterí s jedným ustupujúcim podlažím.

Biela podnož má opícky zntifik objekt, vytvoriť akúsi podnož pre atypické riešenie na vyšších podlažiach. Okná sú medzi sebou medzi podlažiami poposuvané a vytvárajú akúsi hravú štruktúru.

Riešenie okien v časti posledných 3 podlaží je atypické aj vzhľadom na atypickosť týchto priestorov, čo ponúka majiteľom voľf neobradné dispozície a interiérové riešenia. Priestory sa dajú využiť ako spacie galérie pre byt. Obe strešné hmoty sú od seba oddelené strešnou terasou, určenou pre majiteľov a návštevníkov objektu.



Pracovný model

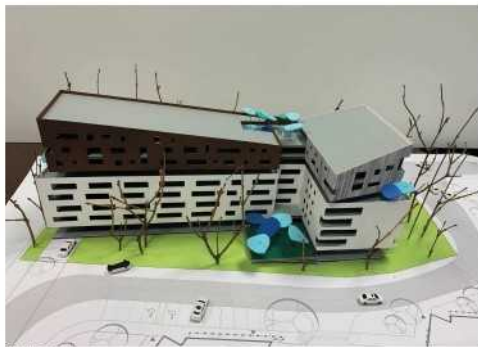
3.2.2 Dispozično – prevádzková organizácia objektu

Objekt má 3 schodiská a 3 výťahy.

Na prízemí objektu navrhujeme do ulice Mlynské nivy čo najväčšiu časť občianskej vybavenosti. V časti pod objektom je umiestnené parkovanie pre návštevy a poľ rampami sa dostávame po podzemných podlažiach. Občianska vybavenosť pod bytovou časťou je vyčlenená na realizáciu materskej školy. Cieľom takéhoto rozčlenenia bolo dosiahnuť maximálny aktívny parter do ulice Mlynské nivy.

V časti 1.N.P. na požiadavku mestskej časti navrhujeme predškolské zariadenie. To bude mať prístup na terén. V južnej časti pozemku navrhujeme objekt prístup a oddelč stenu, aby sme zamedzili pohyb ľudí cez obslužnú komunikáciu. Ľudia by mali prechádzať do centrálného parku Nuppu na to určenými prechodmi.

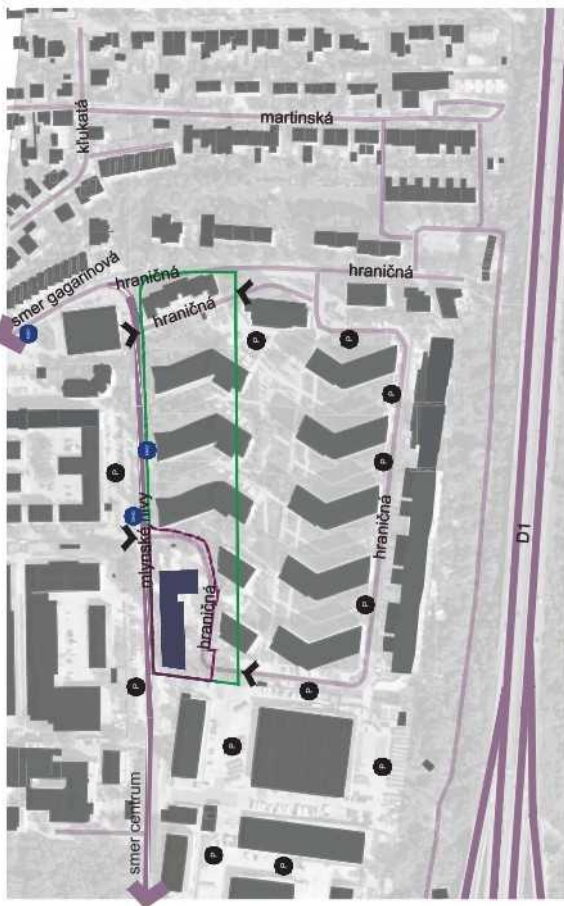
Okolo objektu / riešenie zelene a parku / je rozdelené na dve časti. Jedna je priamo napojená na prízemie objektu SO 202, kde v spolupráci s Mestskou časťou je plánovaná prevádzka predškolského zariadenia. Tento dvor bude oploňený a má skúziť výhradne pre potreby školy. Druhá časť dvora sa nachádza vo vnútrobloku a je určená majiteľom bytov. Tento dvor je oploňený a odzvolaný od komunikácie a vytvára priestor pre oddych a relaxáciu pre tento objekt.



Pracovný model

Detailnejšie riešenie objektov, pôdorysy, pohľady, rezy – viď grafika
Oplotenie – stavebný objekt SO203

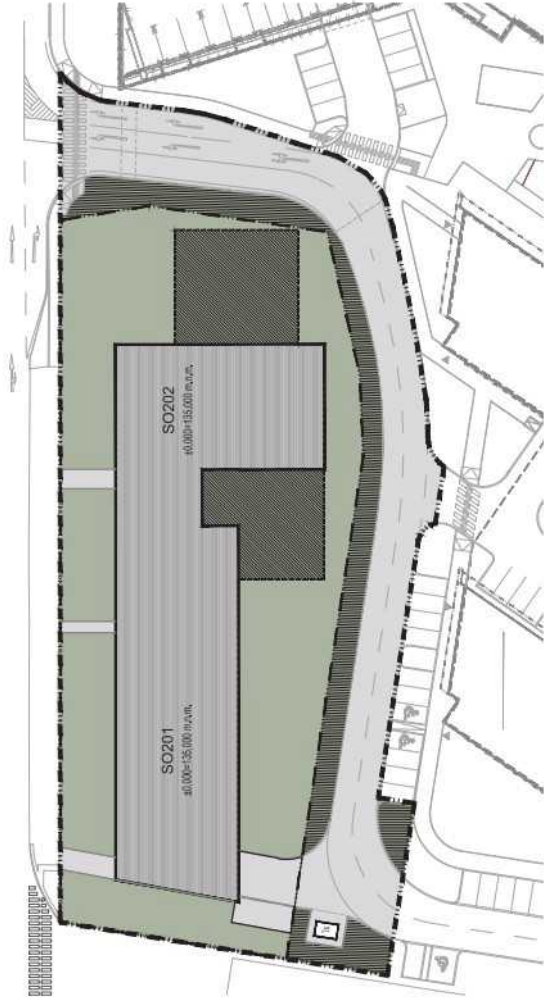
Architektonický návrh objektu v pôdorysnom tvare písmena L vytvára na pozemku 2 časti. Jedna je určená pre obyvateľov a návštevníkov objektu presne podľa schémy, prezentovanej na výkrese zelene. Druhá je priamame určená pre materskú škôlku, ktorú v tomto objekte preťahuje mestská časť. Oba tieto priestory sú v tesnom dotyku s komunikáciou. Vzhľadom na to, že v týchto priestoroch sa ráta s výskytom detí, navrhujeme jeden aj druhý priestor oplotiť. Oplotenie dvora materskej školy je navrhnuté na výšku 1,0 metra. Oplotenie dvora je na tej istej výške. Jedná sa o prechádzny plot s prvkami zelene, ktorý má zabrániť neželaným vylučňatiam ľudí na obslužnú komunikáciu.



- Zastávky MHO
- Parkovacie miesta (existujúce)
- Vjazdy do územia
- Hlavné dopravné štrby
- Veľká štrba dopravné štrby

- Existujúce stavby
- POLYFUNKČNÝ OBJEKT MLYNSKE NIVY
- Hraničná ul. (hraničná ul.)
- Hraničná ul. (hraničná ul.)

POLYFUNKČNÝ OBJEKT MLYNSKE NIVY
 Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava



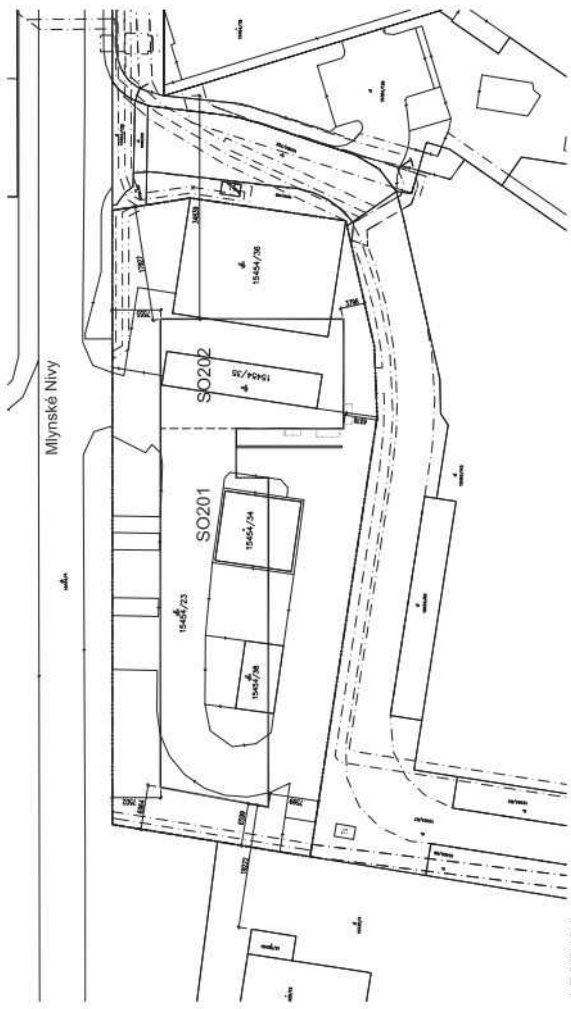
LEGENDA:

-  ZELENĀ NA BASTIOM TERENE NA RESENEJ PARCELE
-  ZELENĀ NAD PROZEMNOU CARAZOU S HROBKOU SUBSTRATU NAD 0,5m
-  SPĀVENE FLOCHY

-  ZASTAVANĀ PLOCHA OBJEKTOM
-  ZELENĀ NA BASTIOM TERENE V RESENEJ OZEMI

1412,65m²

494,41m²



Mlynské Nivy

LEGENDA:

-  NARHOVANÝ OBJEKT
-  HRANICA RIEŠENEJ PARCELY



situácia
na podklade
katastrálnej mapy
m:1:400

Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy
ATELIER 3 s.r.o.

- FUNKČNÁ PLOCHA H 501
 - - - - - HRANICA ROZSEKNEHO ÚZEMIA
 (oprotneky voči susedným funkčným)



Regulácia územia v zmysle ÚPN H, mestá SR Bratislava

501 H
 Kód funkčnej plochy: 501
 Regulačný kód: H
 Regulačné zariadenie: zariadenie mestského typu, mzd. územie LPP: 0,30,
 mH: 1,40; K2: 0,25
 zariadenie mestského typu, mzd. územie K2P: 0,3, - úhrnky: $K2: 0,3$
 kód: podlažných plôch max. Ppp 2,1

Výhodnotenie územných
 Zastavaná plocha max. (LPP+K2): 7715m²
 PFP max. (LPP+K2): 40300,3 m²
 Plochy zelene: K2: 0,25
 Plochy zelene: K2: 0,25
 Výmera funkčnej plochy: 22 043 m²

Podiel bytovky je v nariadení do 70 % celkových nadlažkových plôch
 rozdelených čísl zohľadňujúc funkčnú plochu.

Stavba: 39 000,21 m² 70%
 Celková výmera: 13337 2307' 20%

Výhodnotenie územných úprav ÚR 03/2011-úpr

Zastavaná plocha spol.: 6 913m²
 PFP spol.: 46 106m²
 Plochy zelene spol.: 5626,84m²
 výmera funkčnej plochy: 22 043 m²

LPP = 0,33
 PFP = 2,00
 K2 = 0,25

Výmera spolkovej zelene: 5626,84 m²
 Stavba: 39 154,33 m² 86,97%
 Celková výmera: 44847 m² 13,44%

Výhodnotenie územných úprav na obdĺžnikovú rekonštrukciu stav.

Zastavaná plocha spol.: 6 913m²
 PFP spol.: 46 106m²
 Plochy zelene spol.: 5626,84m²
 výmera funkčnej plochy: 22 043 m²

LPP = 0,33
 PFP = 2,00
 K2 = 0,25

Výmera spolkovej zelene: 5626,84 m²
 Stavba: 39 000,21 m² 84,26%
 Celková výmera: 45827 m² 4,72%

Výhodnotenie územných úprav na plochu funkčnej zelene

Zastavaná plocha spol.: 1412,65 m²
 PFP spol.: 10 534,82 m²
 Plochy zelene spol.: 2316,14m²
 výmera funkčnej plochy: 5 508 m²

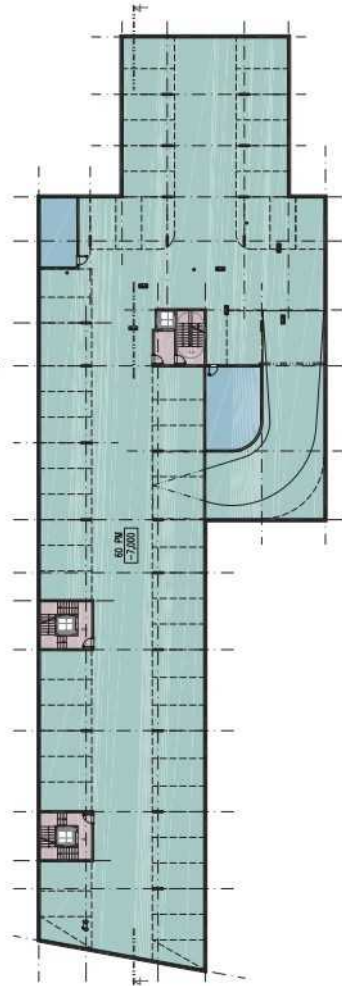
LPP = 2,08
 PFP = 0,308
 K2 = 0,43

Výmera spolkovej zelene: 2316,14 m²
 Stavba: 10356,63 m² 84,26%
 Celková výmera: 12372 m² 4,72%

- 1 plošná bytí
- 2 kóbové bytí
- 3 kóbové bytí
- 4 kóbové bytí
- 5 komerčnické
- 6 sanit. zariadenia
- 7 kuchynské nábytok
- 8 stoly
- 9 domáce vybavenie

pódorys 2PP

oblast SÚO01 | oblasť SÚO02



50 PM
-7,000

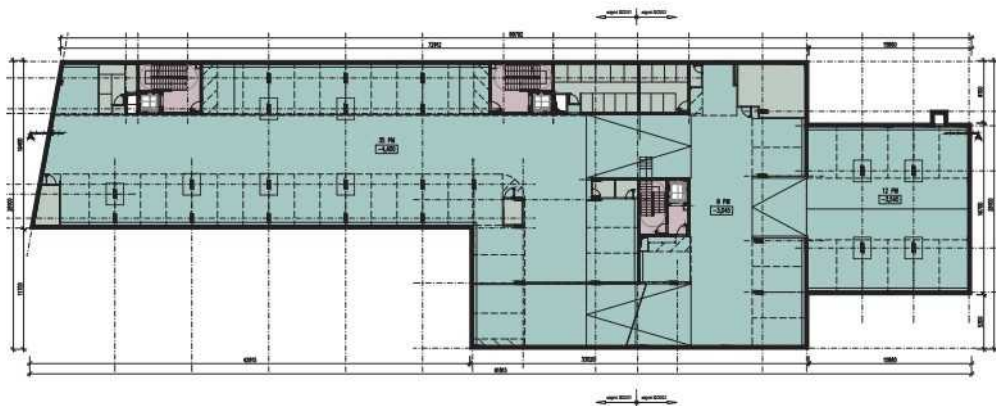
oblast SÚO01 | oblasť SÚO02



0 1 2 3 4 5 6 m1:250

- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

pôdorys 1PP



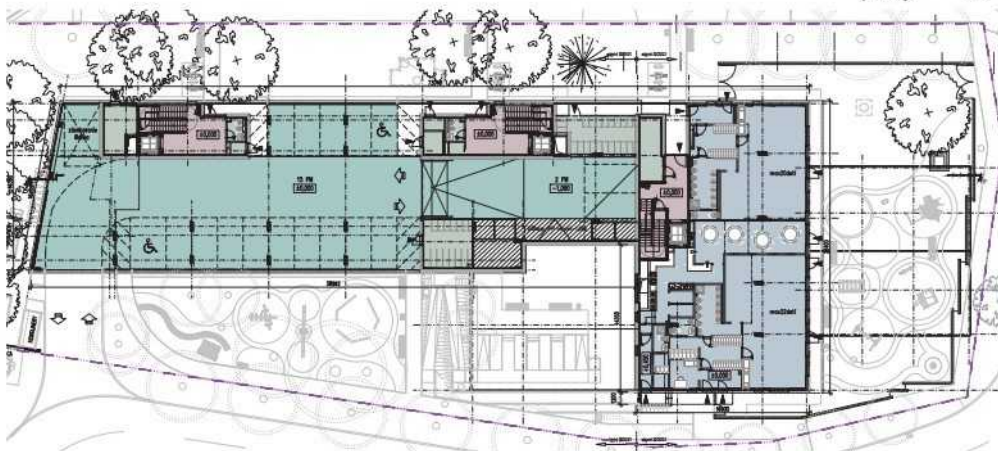
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m 1:250

Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

pôdorys 1NP

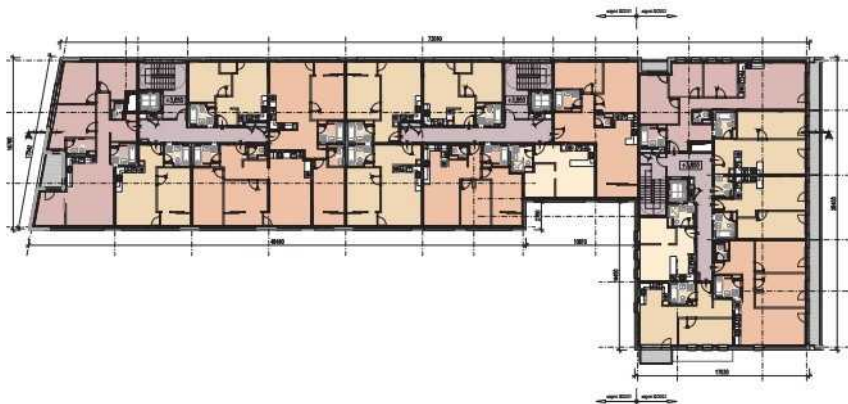


Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

pôdorys 2NP

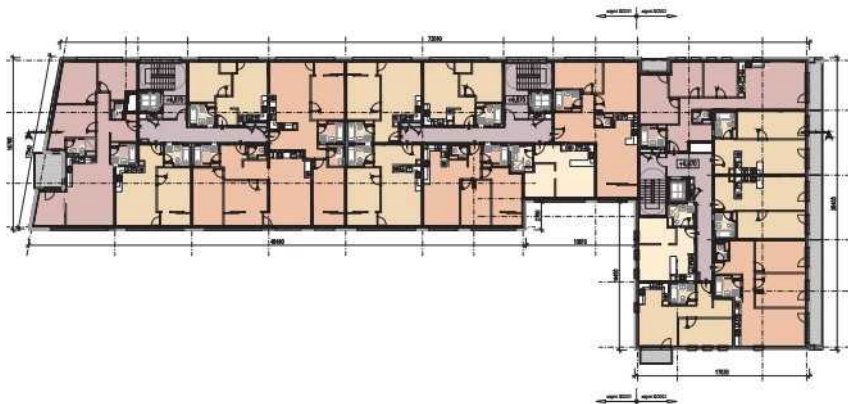


Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

pôdorys 3-5NP

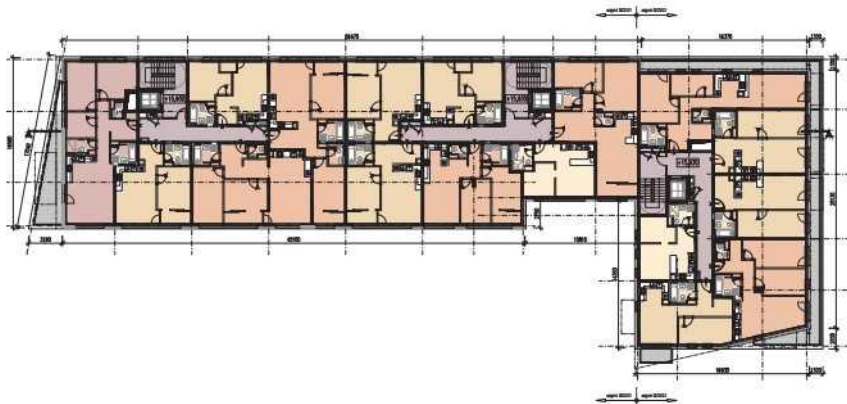


Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

pôdorys 6NP

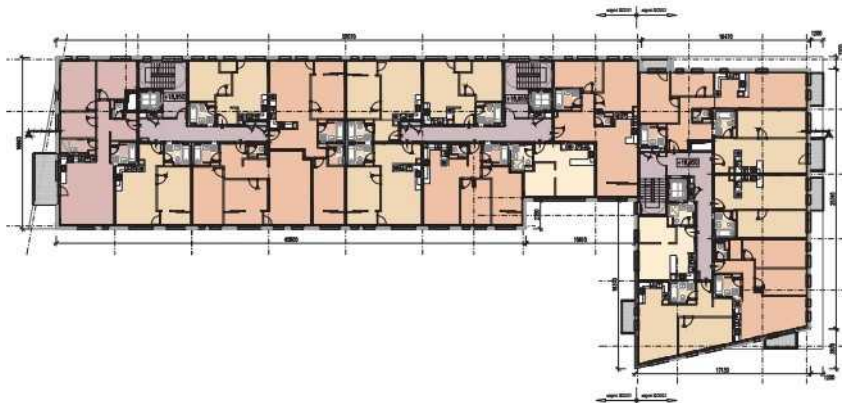


Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

pôdorys 7NP

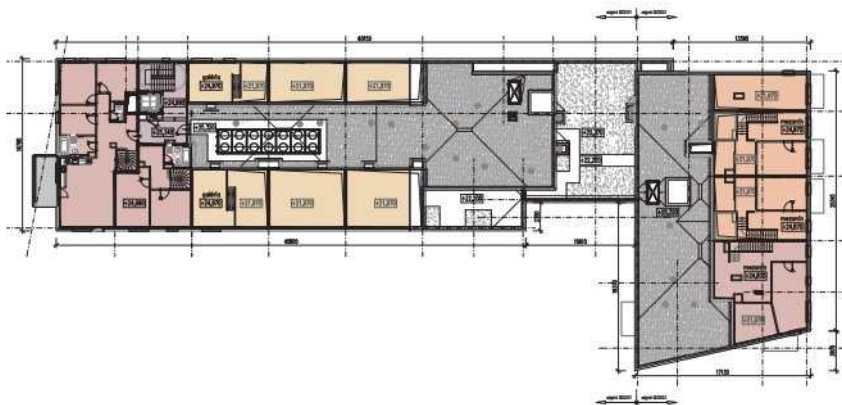


Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



- 1 izbové byty
- 2 izbové byty
- 3 izbové byty
- 4 izbové byty
- komunikácie
- administratíva
- materská škola
- školy
- garáž
- športová vybavenosť

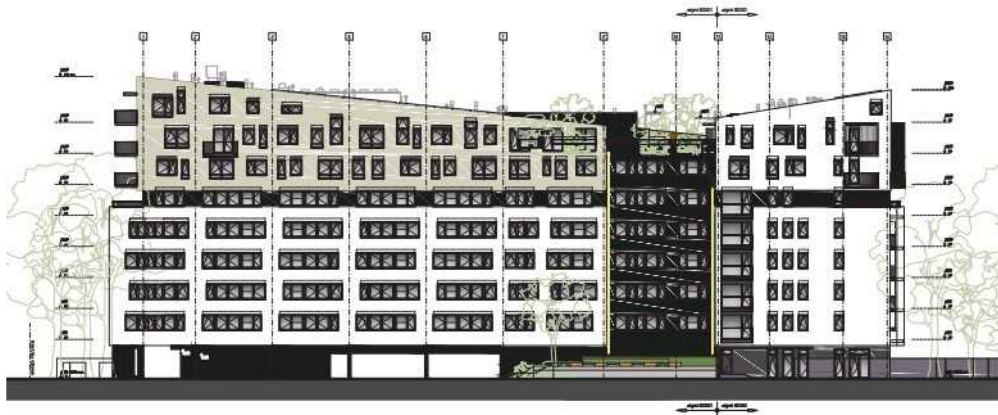
pôdorys 9NP



Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



pohľad južný

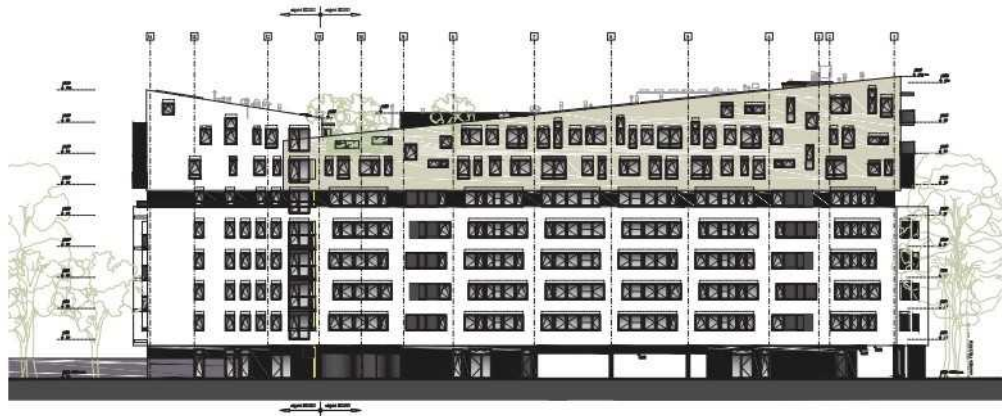


0 1 2 3 m 1:250

Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



pohľad severný



0 1 2 3 m 1:250

Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



pohľad východný

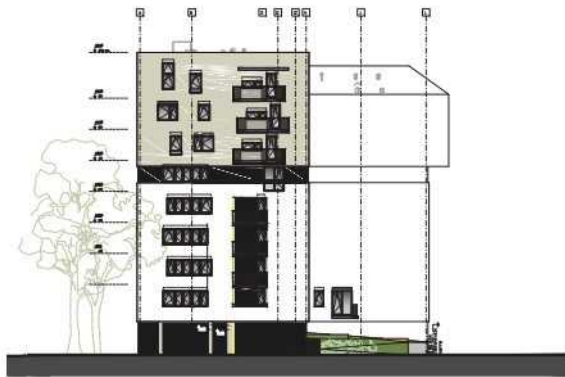


0 1 2 3 m 1:250

Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy



pohľad západný



0 1 2 3 m 1:250

Polyfunkčný objekt
Mlynské nivy





Nuppu Gerbberi (Polyfunkčný objekt Mlynské nivy)

Postup výstavby

1. Blok A - SO 208 (v súlade s ÚP, v užívaní)
2. Blok B - SO 207 (v súlade s ÚP, v užívaní)
3. Blok C - SO 206 (v súlade s ÚP, v užívaní)
4. Blok J - SO 215B (v súlade s ÚP, v užívaní)
5. Blok K - SO 215A (v súlade s ÚP, v užívaní)
6. Blok Q - SP 2026, KR 2028

*SP do 6 rokov od ZaD UPN

*KR do 8 rokov od ZaD UPN

*SP – právoplatné stavebné povolenie, KR – právoplatné kolaudačné rozhodnutie

PREDMET KONTRIBÚCIE

Menený objem:

HPP S – HPP B = 7 348 m²



Urbanistický blok (UB)	Výmera územia v m ²	Funkčné využitie územia – aktuálne	Funkčné využitie územia po zmene ÚP	Kód miery využitia územia	IPP	Celková HPP po zmene ÚP v m ²	z toho OV v m ²	z toho byvanie v m ²
C21.1	68 738	H 501 rozvojová	101 stabilizovaná		2,1	146 542	7 327	139 215

Nuppu Gerbberi (Polyfunkčný objekt Mlynské nivy)

Prehľad výpočtu a rozdelenia kontribúcie

Referenčná hodnota kontribúcie	Referenčná hodnota finančného plnenia (100%)	Referenčná hodnota nájomných bytov (0%)	Výmera nájomných bytov	HPP bytov pred zmenou ÚP (HPP B)	HPP bytov po zmene ÚP (HPP S)	Rozdiel v HPP bytov
1 032 039,78 €	1 032 039,78 €	0 €	0 m ²	3 160 m ²	10 508 m ²	7 348 m²

Príloha č. 2A

Nasledovné pozemky (parcely registra C) nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo č. 5586:

List vlastníctva č. 5586

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku
15454/305	401 m ²	Zastavané plochy a nádvoria

Nasledovné pozemky (parcely registra C) nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo č. 3054:

List vlastníctva č. 3054

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku
15454/23	2904 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
15454/34	131 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
15454/35	130 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
15454/36	447 m ²	Zastavané plochy a nádvoria
15454/38	64 m ²	Zastavané plochy a nádvoria

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE (ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

vyhlasuje

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

Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 (ďalej len „Mesto“),

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

- (A) Dňa [●] Mesto a spoločnosť [●], so sídlom [●], IČO: [●], zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom [●], Oddiel: [●], Vložka č.: [●], (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č. MAG[●] vo vzťahu k projektu [●] (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o investičnej činnosti“), ktorá umožňuje, aby Mesto a jeho príslušná mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia a na základe ktorej sa Developer po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Mesto určité byty a nebytové priestory a zaplatiť finančnú príspevok.
- (B) Ručiteľ je ovládajúcou osobou Developera a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o investičnej činnosti. Ručiteľ chce preto zabezpečiť záväzky Developera zo Zmluvy o investičnej činnosti prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, ktorým má zabezpečiť riadne splnenie akéhokoľvek peňažného záväzku Developera zo Zmluvy o investičnej činnosti, a to najmä akéhokoľvek peňažného záväzku podľa ustanovení článku 12 (Odškodnenie a sankcie) Zmluvy o investičnej činnosti (ďalej len „Zväzky“).

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

- 1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developer z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takého neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Developera.
- 1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom,

- (b) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia,
- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

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

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existenciu, platnosť, výklad, plnenie, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis:

V [•] dňa [•]

[•]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

V Bratislave dňa [●]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

a

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: xxx

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

Nakoľko:

- (A) Dňa [●] Záložný veriteľ a [[Záložca] / [spoločnosť [●], so sídlom [●], IČO: [●] (ďalej len „**Developer**“)] uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č. MAG[●] vo vzťahu k projektu [●] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o investičnej činnosti**“), ktorá umožňuje, aby Záložný veriteľ a jeho príslušná mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia a na základe ktorej sa [Záložca / Developer] po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Záložného veriteľa určité byty a nebytové priestory a zaplatiť finančnú príspevok.
- (B) Viaceré ustanovenia Zmluvy o investičnej činnosti zároveň zakladajú povinnosti [Záložcu / Developera] zaplatiť Záložnému veriteľovi rôzne finančné nároky vrátane nároku na finančné plnenie, zmluvnú pokutu či náhradu škody.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči [Záložcovi / Developerovi] zo Zmluvy o investičnej činnosti [a/alebo voči Záložcovi na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou] vrátane ich príslušenstva (ďalej spolu len „**Zabezpečená pohľadávka**“), uzatvorili túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

- 1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [●], obec: [●], katastrálne územie: [●], zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu [●], katastrálny odbor, na LV č. [●], ako:
- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
 - (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
 - (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
 - (d) [...]
- (ďalej spolu len „Nehuteľnosť“).
- 1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k Nehuteľnostiam na zabezpečenie riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma, ktorá by mala reflektovať celkovú hodnotu Kontribúcie] EUR. Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené touto Zmlouvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečenej pohľadávky aj v prípade a v rozsahu prípadných neskorších zmien (vrátane novácií) Zmluvy o investičnej činnosti a/alebo tejto Zmluvy.
- 1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o investičnej činnosti alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehuteľností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).
- 1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [●] [Záložný veriteľ môže na základe dohody so Záložcom akceptovať existenciu iných vecných práv na Nehuteľnostiach za predpokladu, že nemajú dopad na hodnotu zabezpečenia].
- 1.5 Pre vylúčenie pochybností, Záložný veriteľ týmto nepreberá žiadne záväzky Záložcu vyplývajúce z alebo týkajúce sa Nehuteľností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehuteľností.

2. Povinnosti Záložcu

- 2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:
- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmlouvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmlouvou,
 - (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehuteľností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, pričom je výslovne dohodnuté, že

Záložca je oprávnený sceľovať, resp. upravovať veľkosť parciel v rámci Zálohu (nepresahujúcich hranicu Zálohu) pre účely realizácie Projektu (ako je definovaný v Zmluve o investičnej činnosti), a to aj bez súhlasu Záložného veriteľa,

- (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehnuteľnostiam,
 - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vznosu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnuteľnostiam, alebo
 - (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnuteľností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnuteľnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečenej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o investičnej činnosti alebo v súvislosti s nimi,
- (e) zabezpečí, že nedôjde k negatívnejmu zníženiu hodnoty Nehnuteľností, pričom za negatívne zníženie hodnoty Nehnuteľností sa považuje (i) umiestnenie odpadu (vrátane nebezpečného odpadu) alebo vytvorenie environmentálnej záťaže na Nehnuteľnostiach, (ii) realizácia stavebných prác na Nehnuteľnostiach, (iii) zriadenie Ťarchy (ako je tento pojem definovaný v Zmluve o investičnej činnosti), alebo (iv) zníženie hodnoty Nehnuteľností o viac ako 30% (pri zachovaní rovnakých princípov ohodnotenia) oproti pôvodnej hodnote Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom, ktorý Developer predložil Mestu v rámci postupu podľa čl. 13.2 Zmluvy o investičnej činnosti,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnuteľnostiam alebo akejkoľvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnuteľností alebo akejkoľvek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam a svoje právo nakladať s Nehnuteľnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnuteľnostiam alebo akejkoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnuteľností (alebo ich akejkoľvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takýchto Nehnuteľností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,

- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní; pokiaľ Záložca túto povinnosť poruší, je Záložný veriteľ oprávnený zabezpečiť vyhotovenie príslušného znaleckého posudku sám, na náklady Záložcu.

2.2 Záložca sa zaväzuje, že bezodkladne po výzve Záložného veriteľa nahradí Záložnému veriteľovi preukázané a účelne vynaložené náklady, ktoré Záložnému veriteľovi vzniknú z dôvodu ochrany akýchkoľvek práv Záložného veriteľa vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, najmä ochrany a zachovania záložného práva podľa tejto Zmluvy.

3. Vznik a trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný alebo elektronický návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi (i) originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu alebo (ii) návrh na vklad vrátane elektronickej doručienky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnutelnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností v lehote podľa tohto článku 3.3, pripraví a podá tento návrh Záložný veriteľ, a to na náklady Záložcu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnutelností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 45 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, či tento návrh podáva Záložca, alebo Záložný veriteľ.

4. Vyhlásenia a záruky Záložcu

4.1 Záložca vyhlasuje a zaručuje sa Záložnému veriteľovi, že:

- (a) Záložca (i) je spoločnosť riadne a platne založená a existujúca podľa právnych predpisov krajiny, v ktorej má svoje sídlo, (ii) je riadne spôsobilý a má plnú právomoc uzavrieť túto Zmluvu, vykonať všetky právne úkony potrebné pre jej riadne uzavretie a výkon povinností a záväzkov ňou založených a (iii) získal všetky súhlasy a povolenia svojich orgánov a iných osôb, ktoré by mohli byť potrebné pre uzavretie tejto Zmluvy a riadny výkon povinností a záväzkov z nej vyplývajúcich (vrátane najmä zriadenia záložného práva) a akékoľvek takéto súhlasy sú riadne platné a plne účinné (s výnimkou získania kladného rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností v súlade s článkom 3 tejto Zmluvy);
- (b) Záložca je výlučným vlastníkom Nehnuteľností (a všetkých ich častí). Nehnuteľnosti sú voľne prevoditeľné pre účely zriadenia a vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy a Záložca nevykonal žiaden úkon, ktorý by z dôvodu prípadného obmedzenia prevoditeľnosti Nehnuteľností mohol byť prekážkou zriadenia alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, ako ani žiaden úkon, ktorý by mohol v akomkoľvek rozsahu znemožniť alebo sťažiť Záložnému veriteľovi výkon Záložného práva podľa tejto Zmluvy alebo iných práv a/alebo nárokov vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, a nie je si vedomý žiadnej skutočnosti, ktorá by mohla byť prekážkou riadneho zriadenia a/alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, tak ako to predpokladá táto Zmluva;
- (c) uzavretie tejto Zmluvy, ako ani prevzatie a následný výkon akýchkoľvek z nej vyplývajúcich povinností alebo záväzkov zo strany Záložcu nie je porušením alebo v rozpore (i) so žiadnym ustanovením akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca zmluvnou stranou a ktorý sa týka Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, a to spôsobom alebo v rozsahu, ktorý nie je zanedbateľný, (ii) zakladateľskými dokumentmi a inými vnútornými dokumentmi Záložcu, ako ani, (iii) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne a voči svojim odborným poradcom) s akýmkoľvek zákonom, vyhláškou alebo autoritatívnym alebo súdnym príkazom zaviazujúcim Záložcu alebo vzťahujúcim sa na Nehnuteľnosti;
- (d) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne, voči svojim odborným poradcom, ktorým je Záloh známy a voči verejným registrom) nie sú Nehnuteľnosti (ani žiadna ich časť) predmetom žiadneho sporu a nehrozi, neprebíha ani neskončilo ohľadom ktorejkoľvek z nich žiadne súdne alebo arbitrážne konanie alebo žiadne správne alebo iné konanie (s výnimkou konaní na príslušnom okresnom úrade o vklade záložného práva podľa tejto Zmluvy), ktoré by mohlo mať za následok obmedzenie zmluvnej voľnosti Záložcu a/alebo voľnosti jeho dispozície s Nehnuteľnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnuteľnosťami nebol právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu alebo inej verejnej autority priznaný žiadny nárok tretej strane a Záložca nie je obmedzený súdnym rozhodnutím alebo rozhodnutím inej vládnej alebo verejnej autority, ktoré by bolo pre Záložcu záväzné;
- (e) Nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnuteľnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnuteľnostiam (alebo ich časti) oznámených Záložnému veriteľovi pred uzavretím tejto Zmluvy;
- (f) neexistuje žiadna zmluva o budúcej zmluve, opcia, predkupné právo ani akékoľvek iné právo s podobným účinkom, ktoré môže mať nepriaznivý dopad na vykonateľnosť alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy;

- (g) po vklade záložného práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnuteľnostiam zriadeným v prvom rade, ktoré je platným, účinným a vykonateľným voči Záložcovi a akejkolvek tretej osobe v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
- (h) [Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o investičnej činnosti a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním,]
- (i) [Záložcovi bolo zo strany Developera [ako spoločníka Záložcu] poskytnuté primerané protiplnenie za zriadenie záložného práva podľa tejto Zmluvy,]

4.2 Záložca vyhlasuje a zaručuje Záložnému veriteľovi, že každé vyhlásenie a záruka uvedené v článku 4.1 sú pravdivé, úplné a správne ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.

5. Výkon záložného práva

- 5.1 Ak [Záložca / Developer] nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas tak ako to vyplýva zo Zmluvy o investičnej činnosti, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 5.2 Pre účely § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnuteľností považuje za individuálny a samostatný záloh medzi viacerými samostatnými zálohami a Záložný veriteľ môže výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy podľa vlastného uváženia postihnúť buď všetky Nehnuteľnosti alebo aj akúkoľvek takúto ich osamostatniteľnú časť.
- 5.3 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľností, pričom Záložný veriteľ je oprávnený, podľa vlastného uváženia, kedykoľvek počas výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy zmeniť už vybraný spôsob výkonu záložného práva. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 5.4 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
 - (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
 - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 5.4(a) ~~5.4(a)~~ nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 5.4(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 5.6 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 5.5 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 5.4. ~~5.4(a)~~) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
 - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
 - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh obsahujúci najvyššiu kúpnu cenu a najskorší termín úhrady tejto kúpnej ceny, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu týchto kritérií na výber najlepšieho návrhu; a
 - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa hodnote Nehnuteľnosti určenej (i) RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo (ii) znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR (ďalej len „Znalec“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcomu podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať z hodnoty Nehnuteľnosti určenej Znalcom.
- 5.6 Ak predaj zálohu podľa bodu 5.45.4(a)(*) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 5.45.4(a)(*) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predaj záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
 - (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „Minimálna cena“);
 - (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „Znížená cena“);
 - (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.
- 5.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva na vlastné náklady a bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.
- 5.8 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcomu pri vyhotovovaní znaleckého posudku bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie hodnoty Nehnuteľnosti, a to na vlastné náklady, vrátane nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcomu

potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať z hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

- 5.9 Ak výtazok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výtazku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.10 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.
- 5.11 Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone záložného práva podľa tejto Zmluvy postupovať v súlade s pravidlami uvedenými v tomto článku 5, potom Záložca uznáva, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností s náležitou starostlivosťou a s cieľom dosiahnuť predaj Nehnuteľností za cenu požadovanú v zmysle článku 5.4 a zákona.
- 5.12 Záložný veriteľ nebude niesť žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá môže Záložcovi vzniknúť ako následok riadneho a zákonného výkonu akýchkoľvek jeho práv podľa tejto Zmluvy.
- 5.13 Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výtazok z výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných a neuhradených Zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:
- (a) po prvé, na uhradenie všetkých nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (najmä odmiem právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy;
 - (b) po druhé, na úhradu úrokov z omeškania zo Zabezpečených pohľadávok splatných v prospech Záložného veriteľa v súvislosti so Zmlouvou o investičnej činnosti alebo touto Zmlouvou;
 - (c) po tretie, na úhradu iných neuhradených čiastok zo Zabezpečených pohľadávok dlžných v prospech Záložného veriteľa podľa Zmluvy o investičnej činnosti alebo tejto Zmluvy,

ak Zmluva o investičnej činnosti neuvádza inak alebo ak Záložný veriteľ podľa vlastného uváženia neurčí iné poradie.

6. Zánik Záložného práva

- 6.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o investičnej činnosti, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.
- 6.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.
- 6.3 Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy dohodli, že žiadne nakladanie Záložcu s Nehnuteľnosťami, pri ktorom dôjde k scudzeniu Nehnuteľností alebo akékoľvek ich časti,

nemožno považovať za prevod Nehnuteľností alebo ich časti v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania Záložcu v zmysle § 151h Občianskeho zákonníka.

7. Záverečné ustanovenia

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

V [●] dňa [●]

V [●] dňa [●]

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

[obchodné meno Záložcu]

[●]

[●]

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):
 $Q4\ 2022/100 * Q1\ 2023/100 * Q2\ 2023/100 * Q3\ 2023/100$
 $1,029 * 1,029 * 1,002 * 1,011$
index cien stavebných materiálov(2024) = 1,0726

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

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

kompozitný index(2024) = 0,25 x 1,0726 + 0,25 x 1,0937 + 0,5 x 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.

Priklad 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 m ² v BA kraji	3451	3342	3203	3146	3096
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m ² v BA kraji (medzikvartálna zmena)		0,9684	0,9584	0,9822	0,9841

index NBS (2024):

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

index NBS (2024) = 0,9684 * 0,9584 * 0,9822 * 0,9841

index NBS (2024) = 0,8970

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

$B(T)$ = 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 východziu 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 \approx 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):

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

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 zastavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Pozdiel (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	0,197894	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*CB) 172,3 €
9	2033	Q4 2031 + Q3 2032	1,020	N/A	0,999600	1,03	1,05060	0,051000	1,351884	(=I8*CB) 175,7 €
10	2034	Q4 2032 + Q3 2033	0,990	N/A	0,949620	1,01	1,06111	0,111486	1,284289	(=I9*CB) 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	1,066834	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	0,108000	1,745654	(=I7*G15)*	226,9 €
16	2040	Q4 2038 - Q3 2039	1,012	N/A	1,012000	1,02	1,03000	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 $500\,000 \cdot 1,025 = 512\,500$ €.

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

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

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 $2\,000\,000 \cdot 1,510853 = 3\,021\,706$ €.

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

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 povinnosti 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 povinnosti 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 povinnosti 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 = $13\,211\,016 - 1\,435\,980 = 11\,775\,036$ €.

Žiadosť o záväzné stanovisko na „Bytový dom Mlynské nivy, Bratislava“

Žiadateľ	
Žiadate ako:	Právnická osoba
Obchodné meno:	Nuppu Housing s.r.o.
IČO:	51 084 520
Adresa sídla:	Svätoplukova II. 18892/2 A
Mesto:	Bratislava – mestská časť Ružinov
PSČ:	821 08
Oprávnená osoba:	██████████
Typ oprávnenia:	---
Email:	██████████
Telefónne číslo:	██████████

Investor	
Investor je rovnaká osoba ako žiadateľ?	Áno

Zodpovedný projektant	
Meno a priezvisko:	██████████
Email:	██████████
Telefónne číslo:	██████████
Číslo autorizačného osvedčenia:	██████
Meno a priezvisko:	██████████
Email:	██████████
Telefónne číslo:	██████████
Číslo autorizačného osvedčenia:	██████

Dátum spracovania projektovej dokumentácie:	05/2025
Spracovateľ projektovej dokumentácie:	ATELIER 3M, s. r. o., Zadunajská cesta 8, 851 01 Bratislava

Informácie o stavbe	
Názov stavby/projektu:	„Bytový dom Mlynské nivy, Bratislava“ (pôvodne „Polyfunkčný objekt Mlynské nivy, Bratislava“)
Ulica:	Mlynské Nivy
Parcelné čísla:	15454/23; 15454/34; 15454/35; 15454/36; 15454/38; 15454/67; 15454/305
Katastrálne územie:	Nivy

Členenie stavby	
Hlavná stavba:	SO 200 Stavebné objekty (vr. vnútorných inštalácií)
Členenie hlavnej stavby:	SO 201 Bytový dom SO 202 Bytový dom
Hlavná stavba podľa účelu:	bytová budova (pôvodne Polyfunkčný dom)
Ostatné stavby:	SO 203 Oplotenie SO 301a Vodovodná prípojka SO 301b Areálový vodovod SO 302a Kanalizačná prípojka splašková SO 302b Areálová splašková kanalizácia SO 401 Úprava horúcovodného rozvodu 2xdn200 SO 402 Horúcovodná prípojka pre objekty SO201 a SO202 SO 501 VN rozvody SO 502 Trafostanica TS SO 503 NN prípojka SO 504 NN areálové rozvody SO 505 Vonkajšie osvetlenie SO 600 Územná rezerva pre trasy budúcich providerov-slaboprúdové rozvody SO 801 Krajinné a architek. úpravy PS01 OST- technologická časť PS02 Trafostanica TS - technologická časť

Nachádzajú sa v navrhovanej stavbe byty?	Áno
------------------------------------------	-----

Typ žiadosti

Typ žiadosti:	o záväzné stanovisko k zmene stavby pred jej dokončením
---------------	---------------------------------------------------------

Prílohy

Projektová dokumentácia:	Stupeň ZSPD
--------------------------	-------------



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Prímaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava – Ružinov
Ing. Martin Chren
starosta
Mierová 21
827 05 Bratislava

MESTNÝ ÚRAD BRATISLAVA-RUŽINOV Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava	
Dátum: 12-09-2025	
Číslo zápisnice:	Číslo listiny:
Prílohy: -1-	Vypracuje:

Váš list zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

08.10.2024

MAGS UMSA 61305/2025-560899

11.09.2025

Vec: Súhlas primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – Nuppu sever Polyfunkčný objekt Mlynské Nivy, Mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Nivy, Bratislava.

Na základe Vášho listu zo dňa 04.10.2024 (MAGS OUPD 45008/2025 - MAG 550528/2024), týkajúceho sa vyjadrenia k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – Nuppu sever Polyfunkčný objekt Mlynské Nivy, Mestská časť Bratislava-Ružinov, k. ú. Nivy, Bratislava, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo žiadosť.

Navrhovaná odchýlka pre Nuppu sever Polyfunkčný objekt Mlynské Nivy, Bratislava-Ružinov, k. ú. Nivy, Bratislava, predložená spoločnosťou Nuppu Housing s.r.o., a zdokladovaná v materiáloch priložených k Vašej žiadosti, bola posúdená príslušnými internými útvarmi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, konkrétne Útvárom hlavného architekta a Útvárom mestských stratégií a analýz. Z posúdenia uvedených útvarov vyplynulo (ktorá je súčasťou prílohy), že navrhovaný investičný zámer, hoci sa odchyľuje od niektorých regulatívov platného Územného plánu mesta, je v súlade s podrobnejším a aktuálnejším územnoplánovacím podkladom, ktorým je Mestská urbanistická štúdia zóny Mlynské nivy. Umožnenie odchýlky je v tomto prípade odôvodnené verejným záujmom na rozvoji územia v súlade s týmto strategickým dokumentom, ktorý bol obstaraný a prerokovaný hlavným mestom. Zároveň, na základe navrhovanej dohody, sa developer zaväže poskytnúť hlavnému mestu a mestskej časti finančné a nefinančné plnenie (kontribúciu), ktoré bude použité na skvalitnenie verejnej infraštruktúry a napĺňanie potrieb obyvateľov v dotknutej lokalite, v súlade so Stratégiou rozvoja a financovania územia mestskej urbanistickej štúdie Mlynské Nivy (vzatej na vedomie mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy dňa 23.5.2024).



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Na základe vyššie uvedeného za hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v zmysle § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Z. z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave týmto **udeľujem svoj predchádzajúci písomný súhlas s vyššie uvedenou dohodou.**

V Bratislave, dňa 11.09.2025



Primátor

Príloha:

Vyjadrenie útvarov ÚMSA a ÚHA k dohode o investičnej činnosti