

Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0038

*vo vzťahu k projektu Polyfunkčný dom Saida, 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

SAIDA 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: SK32 7500 0000 0000 2582 5623
Majiteľ účtu: Hlavné mesto Slovenskej republiky
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
V zastúpení: Ing. Martin Chren, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) SAIDA s.r.o.

Sídlo: Hradská 1/a, 821 07 Bratislava – mestská časť Vrakuňa
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro,
vločka č.: 9442/B
IČO: 31 400 795
DIČ: 2020322513
IČ DPH: SK7120001845
IBAN: SK71 8330 0000 0023 0298 1157
Majiteľ účtu: SAIDA s.r.o.
Zápis v RPVS: 51245
V zastúpení: Ľubomír Novák, konateľ

(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto, Mestská časť a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo 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 od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia. Mesto, Mestská časť a Developer sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky, ako jedno z opatrení, ktoré môže prispieť k napĺňaniu cieľa zvyšovať dostupnosť bývania a udržateľne

prítom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup, okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera v prospech verejného záujmu spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov 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 27.06.2025 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 záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.*
- (C) Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, ako aj na odplate za jej uzatvorenie.
- (D) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré plánujú použiť výlučne na účely zabezpečenia súvisiacej verejnej infraštruktúry, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (E) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania v hlavnom meste, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade s príslušnými štátnymi a mestskými strategickými dokumentmi, ale aj v podobe saturovania s tým súvisiacich potrieb v oblasti dopravy, školských, kultúrnych a športových zariadení, parkov, verejných priestranstiev či inej verejnej infraštruktúry.
- (F) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva 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 Záväzného 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.
- (G) 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.
- (H) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité v súlade s touto Zmluvou ■
- (I) 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 niečo iné, slová a výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v tejto Zmluve nasledujúci význam:

„**Banková záruka**“ má význam uvedený v odseku 13.2.

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

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

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

„**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:

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

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

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

uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu SR), na indexáciu sa použije iný vhodný alternatívny index, primárne miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska. Ak nebude možné uskutočniť indexáciu ani spôsobom podľa predchádzajúcej vety, vykoná sa podľa iného obdobného ukazovateľa určeného Mestom; a takýto ukazovateľ sa bude považovať za Index na účely tejto Zmluvy.

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

Podrobnejšie je režim indexácie uvedený v Prílohe č. 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 pozostáva z (i) Finančného plnenia, (ii) Nájomných bytov a (iii) Nefinančného 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*).

„**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 pod názvom „**Polyfunkčný bytový dom Saida**“, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na Pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Bytového domu), ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu etapizácie Projektu a parametrov Projektu, ktoré si je Developer oprávnený kedykoľvek meniť. Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu,

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

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

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená stavebné povolenie č. SU/CS 25/2021/3/MGU-2 vydané dňa 05.01.2021, ktorým bude povolená výstavba Bytového domu.

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

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 2A (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*) 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.

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

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

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

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

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

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy

považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definičné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, radiácia, chemická alebo biologická kontaminácia, havária lietadla a živelné pohromy (najmä zemetrasenie, zosuv pôdy, požiar, potopa, búrka alebo iné extrémne klimatické alebo environmentálne udalosti, ktoré boli vyhlásené príslušnými orgánmi za prírodnú katastrofu). Pre vylúčenie pochybností platí, že za Vyššiu moc sa nikdy nepokladajú zmeny ekonomického, politického, finančného alebo menového rázu, zmena hospodárskych pomerov niektorej Zmluvnej strany alebo subdodávateľa, nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci.

„**Výzva**“ má význam uvedený v odseku 13.1.

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

„**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 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) 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.

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväzné 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 (*Žiadosť o Záväzné stanovisko*) tejto Zmluvy) v zmysle:

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

Zákona hlavnom meste,

[Pokyny_ZST_1_fd622eea97.pdf \(bratislava.sk\)](#) ,

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

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

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

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

(a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,

(b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,

- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta 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 V prípade rozporu s *Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024* má prednosť táto Zmluva. ■
- 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.
- 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.
- 2.7 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 v nasledovných formách:
 - (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
 - (b) Nájomné byty za podmienok podľa článku 5 (*Nájomné byty*); a
 - (c) Nefinančné plnenie za podmienok podľa článku 6 (*Nefinančné plnenie*).
- 3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 496 347,13 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:
 - (a) Finančného plnenia vo výške 49 634,71 EUR;
 - (i) prvej časti vo výške 49 634,71 EUR (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
 - (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 446 712,42 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“); a

- (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“).

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

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.
- (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
- (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č. 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.

3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Kontribúcie môže byť po spracovaní a odsúhlasení projektovej dokumentácie na Projekt upravená podľa skutočnej výmery nadzemnej podlažnej plochy Bytov v Projekte.

3.7 Doložka o dani z pridanej hodnoty (DPH)

- A) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky peňažné a nepeňažné plnenia tvoriace Kontribúciu podľa tejto Zmluvy sú stanovené ako hodnoty bez DPH.
- B) V prípade, ak na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo na základe rozhodnutia či stanoviska príslušného orgánu (najmä správcu dane) vyplynie, že akákoľvek časť Kontribúcie podlieha DPH, Developer sa zaväzuje túto daň uhradiť nad rámec dohodnutej Referenčnej hodnoty Kontribúcie, a to vo výške a spôsobom stanoveným príslušnými právnymi predpismi. Mestu alebo Mestskej časti v takom prípade vzniká povinnosť vystaviť Developerovi riadny daňový doklad.

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 užívania; a
 - (d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania.
- 4.2 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho časť podľa odseku 4.1 písm. a) až d) tejto Zmluvy v prospech Mesta aj skôr. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany 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

- 5.1 Najneskôr do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie je Developer povinný predložiť Mestu návrh zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto (ďalej len „**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“), pričom Developer je povinný zabezpečiť, aby ku dňu predloženia návrhu Zmluvy o prevode Nájomných bytov boli splnené nasledovné podmienky:
- (a) Nájomné byty spĺňajú podmienky podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);
 - (b) celková podlahová plocha Nájomných bytov musí byť minimálne v rozsahu 115,2 m²;
 - (c) na Nájomných bytoch nemôžu viaznuť žiadne Ťarchy;
 - (d) návrh Zmluvy o prevode Nájomných bytov musí byť pripravený v znení v podstatných ohľadoch zhodnom so znením vzoru zmluvy priloženom ako Príloha č. 5 (*Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov*) (ďalej len „**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“), vrátane potrebných úprav vykonaných v nadväznosti na:
 - (i) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Nájomných bytov podľa skutočného stavu po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Nájomných bytov, rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu a jej projektovanou podlahovou plochou na základe projektovej dokumentácie nepresiahne 5 %;
 - (ii) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami;
 - (iii) zmeny Nájomných bytov, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Nájomné byty a (ii) na celkovú podlahovú plochu Nájomných bytov (pri zohľadnení vyššie uvedenej odchýlky 5 %), avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Nájomných bytov budú v súlade s podmienkami podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);
 - (iv) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Nájomných bytov (najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Nájomných bytov pre účely zápisu v katastri nehnuteľností);
 - (v) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (vi) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;

- (vii) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (viii) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (ix) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Zmluvy o prevode Nájomných bytov nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Zmluvy o prevode Nájomných bytov;
 - (x) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Zmluvy o prevode Nájomných bytov úradne overené plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany.
- (e) Zmluva o prevode Nájomných bytov bude pripravená v 6 rovnopisoch s osvedčenými podpismi oprávnených zástupcov Developera, spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom v 2 riadne podpísaných rovnopisoch.
- 5.2 Mesto je povinné uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov v nadväznosti na výzvu Developera podľa odseku 5.1. Mesto podpíše Zmluvu o prevode Nájomných bytov a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.1.
- 5.3 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s odsekom 5.1, je Mesto oprávnené zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to najneskôr do 6 mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.1) nevyzval Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov. Zmluvné strany sa v súvislosti s postupom podľa predchádzajúcej vety ďalej dohodli:
- (a) Mesto je oprávnené špecifikovať Nájomné byty v súlade s oznámením Developera podľa odseku 7.6(a). Ak Developer nezaslal Mestu oznámenie podľa odseku 7.6(a) alebo ak špecifikácia Developera v tomto oznámení nebola v súlade so Zmluvou, Mesto je oprávnené postupovať podľa odseku 5.8.
 - (b) Ustanovenia odsekov 5.1(d) a 5.1(e) sa uplatnia primerane na Mesto ako na vyzývajúcu Zmluvnú stranu.
 - (c) Developer je povinný (za predpokladu, že Mesto ho vyzvalo na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do 30 dní po doručení výzvy Mesta podľa tohto odseku.
- 5.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia odsekov 5.1 až 6 sa považujú za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 5.2 ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu – 30 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.5 V súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom a túto skutočnosť preukázať Mestu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia 3 rovnopisov Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- (b) Poplatok za urýchlený vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Zmluvy o prevode Nájomných bytov (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
- (c) Mesto vynaloží maximálne úsilie, aby v prípade, ak bude musieť byť Zmluva o prevode Nájomných bytov schválená Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „Zastupiteľstvo“), došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov zo strany Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Zmluvy o prevode Nájomných bytov Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.
- (d) Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastníč Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti Povolenia na užívanie, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastníč Nájomných bytov pristúpi podľa Zmluvy o prevode Nájomných bytov k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.

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

- (a) Nájomné byty odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Nájomných bytov (zo strany budúcich nájomcov Nájomných bytov) do 10 pracovných dní od prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov.
- (b) Pri odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov je Mesto povinné odovzdávané Nájomné byty dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s ich technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Nájomných bytov. Mesto je povinné prevziať Nájomné byty za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Nájomné byty v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov boli nespôsobilé na užívanie alebo ich užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Nájomných bytov bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Nájomných bytov, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Nájomných bytov, budú uvedené do protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako 45 dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základe dohody Zmluvných strán predĺžiť.

- (c) Okamihom prevzatia Nájomných bytov Mestom prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Nájomných bytov. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Nájomných bytov zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Nájomnými bytmi vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Nájomných bytov, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- (d) O termíne odovzdania Nájomných bytov bude Mesto písomne vyrozumieť Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však 3 pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Nájomných bytov. Pri odovzdaní Nájomných bytov odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Nájomných bytov a od poštovej schránky.
- (e) V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 5.6(d) alebo (ii) neprevezme Nájomné byty napriek tomu, že nebudú mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by boli v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilé na užívanie, a ich užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Nájomné byty prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 5.6(d).

5.7 Developer poskytuje Mestu na Nájomné byty záruku v trvaní 36 mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nájomných bytov, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste vystavenom pre Developera, maximálne však 24 mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Nájomných bytov (ďalej len „**Záručná doba**“). V súvislosti so zárukou na Nájomné byty sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Developer zaručuje, že Nájomné byty nebudú mať vady, ktoré by znemožnili ich využitie na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Nájomné byty sú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- (b) Developer je povinný odstrániť vadu, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akcjkol'vek časti Nájomných bytov po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti alebo výmenou vadnej časti za novú alebo dodaním chýbajúcej časti: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Nájomných bytov, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do 45 dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- (c) Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Nájomných bytov, za ktoré zodpovedá Developer, znáša a je povinný nahradiť Developer.
- (d) Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 5.7(b), má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na primerané náklady Developera.
- (e) Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
 - (i) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v protokole o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov;
 - (ii) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (iii) bude vada spôsobená Vyššou mocou;

- (iv) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Nájomných bytov alebo ich časti; alebo
 - (v) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nájomných bytov alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
 - (f) Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa, kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.
- 5.8 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 30 dní odo dňa riadneho doručenia výzvy od Mesta.
- 5.9 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 1 roka odo dňa riadneho doručenia výzvy od Mesta. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchyľne od odseku 3.4(d) dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Referenčná hodnota Nájomných bytov) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 5.10 Kontribúcia (v rozsahu Nájomných bytov) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov a odovzdaním Nájomných bytov Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 5.8 alebo 5.9.

6. Osobitné dojednania Mestskej časti, Mesta a Developera - neaplikuje sa

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

- (a) najneskôr do 6 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydaná právoplatná zmena Povolenie na výstavbu, ak už nebolo vydané skôr.
- (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 (zist'ovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych

predpisov nevyhnutné pre získanie Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:

- (c) 90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania; alebo
- (d) 120 dní v prípade zisťovacieho konania; alebo
- (e) 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 zmeny 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), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcim úprave Projektu (*pro rata*) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upraví výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (*pro rata*) zníženiu.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniu 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 Záväzného stanoviska príde vo vzťahu k niektorým z Pozemkov k zníženiu možnosti ich ekonomického využitia alebo v prípade, ak sa Developer rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu.
- 7.6 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že počas realizácie Projektu budú aktívne spolupracovať na bližšej špecifikácii Nájomných bytov a Nefinančného plnenia, a to tak aby spĺňali podmienky podľa tejto Zmluvy a mohli byť poskytnuté Mestu ako súčasť Kontribúcie. Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné,:
 - (a) oznámiť Mestu špecifikáciu Nájomných bytov, ktoré majú byť predmetom Kontribúcie; a
 - (b) oznámiť Mestu špecifikáciu Nefinančného plnenia (ak to bude potrebné, resp. ak v súlade s touto Zmluvou dôjde k úprave oproti pôvodnému vymedzeniu Nefinančného plnenia).

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Developer sa zaväzuje informovať Mesto o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 8.2 Ak Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako

povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.

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

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

- 9.1 Ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatnej zmeny Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, alebo ak Mesto uplatní postup podľa odseku 5.8 **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** alebo ak príde k úkonom podľa článku 2.1(e) Záložnej zmluvy, Mesto je oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Zároveň platí:
- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
 - (b) Výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1.
 - (c) Nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 je splatný iba raz.
 - (d) Ak by po vzniku nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 zaniká.
 - (e) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 a Developer tento nárok Mestu uhradí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).
- 9.2 Najneskôr 30 dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1, bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

10. Náhradné nefinančné plnenie

- 10.1 V prípade, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné poskytnúť Nájomné byty alebo Nefinančné plnenie alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť, Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto.
- 10.2 V prípade podľa odseku 10.1 ako aj kedykoľvek, keď Developer 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 spochybníť 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, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.
- 12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.
- 12.3 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta a/alebo Mestskej časti za porušenie povinností 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, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho 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 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 povinností 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 povinností 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 Prílohe 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 hodnoty Kontribúcie (ďalej len „**Zabezpečenie**“). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude zriadené Záložné právo považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR.

- 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 nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
 - (b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.
 - (d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (*pro rata*) upraví/zníži v rozsahu podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii. Na tento účel Zmluvné strany uzatvoria v dobrej viere dodatok k tejto Zmluve.
- 13.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/necexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 13.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.

13.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

14. Vyššia moc

14.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci.

14.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.

14.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

15. Zmena právnych predpisov

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

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

má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy.

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do 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 Záväznú 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. Záväznú

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.

17. Ochrana informácií

17.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:

(a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;

(b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,

(c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,

(d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,

(e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť,

(f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

17.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 17.1.

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]
Vo veciach zmluvných: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

(b) Mesto:

Vo veciach technických : [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]
Vo veciach zmluvných: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]
Vo veciach prevodu bytov: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

(c) Mestská časť:

Vo veciach technických: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]
Vo veciach zmluvných: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

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

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

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo uvedené v odseku 18.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, 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. 477/XXII/2025 zo dňa 09.12.2025.
- 19.3 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 19.4 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Tým nie je dotknutý článok 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 19.5 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 19.6 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 19.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 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 | Nájomné byty |
| Príloha č. 4 | Nefinančné plnenie – neaplikuje sa |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov |

- 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

V Bratislave dňa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

SAIDA s.r.o.

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

Lubomír Novák, konateľ

V Bratislave dňa

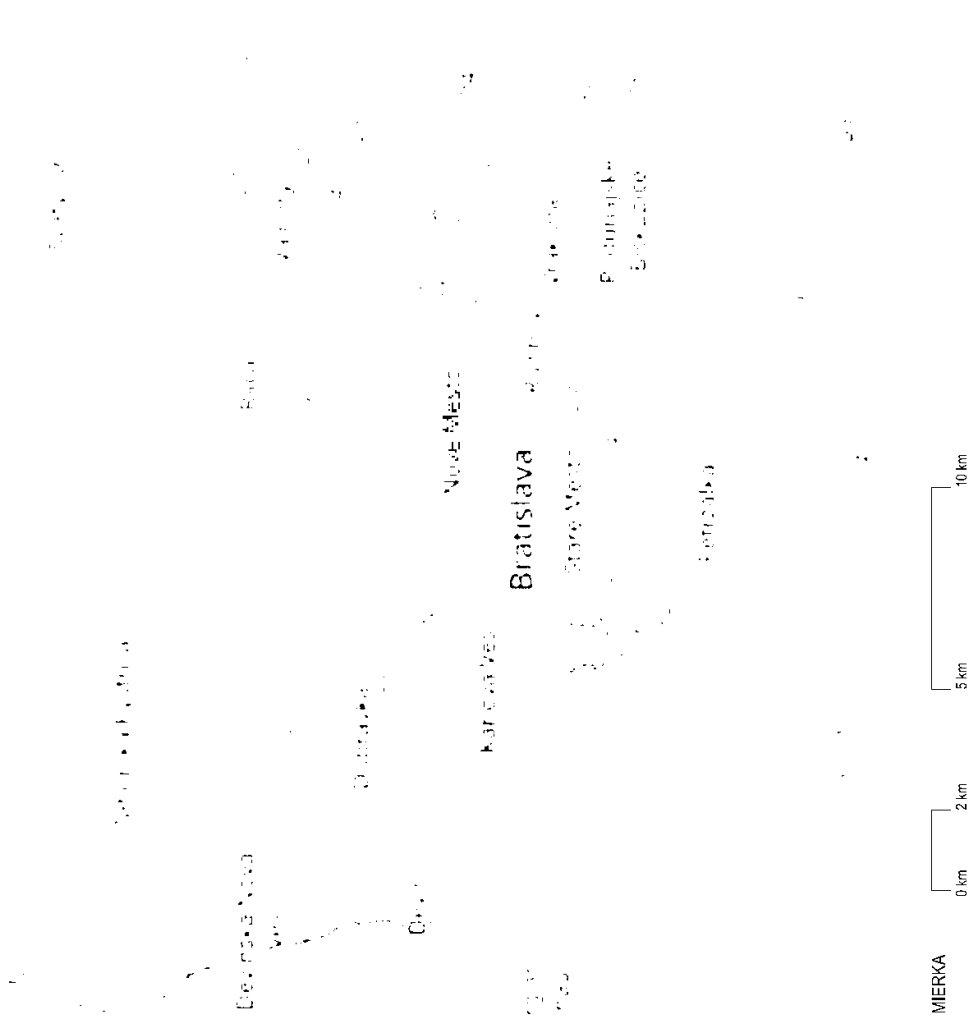
Mestská časť Bratislava – Ružinov

Ing. Martin Chren, starosta

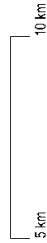
Príloha č. 1
Vymedzenie Bytového domu



MIERKA



MIERKA



LEGENDA ZNAČENIA:





RIEŠENÉ ÚZEMIE

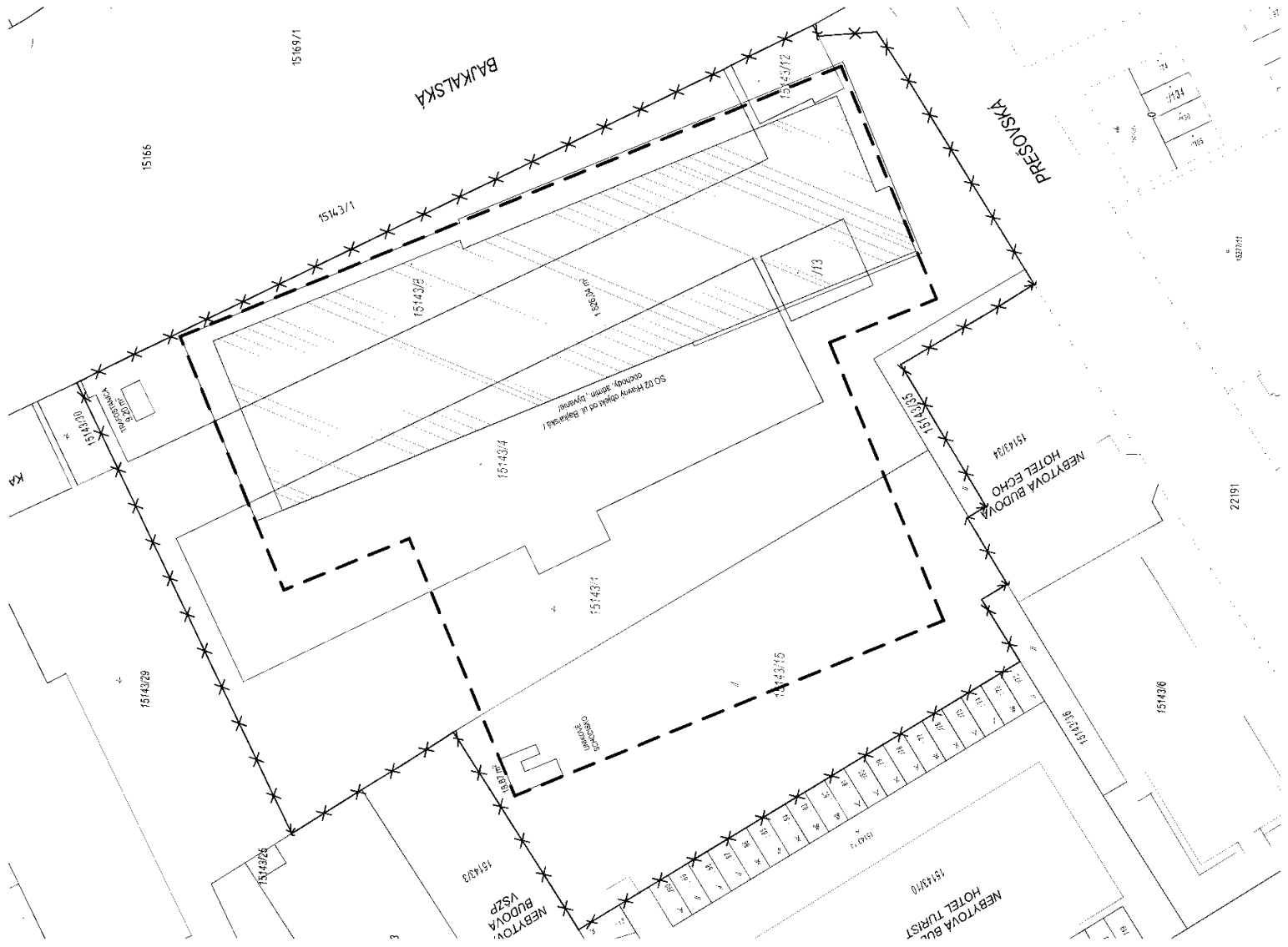
±0,000 = 135,75 m.n.m.BPV

	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT
	[REDACTED]	[REDACTED]	MOROCZTACOVSKÝ™ ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁRIA
INVESTOR	SAIDA s.r.o., Hradská 11a Bratislava 821 07		ČASŤ Architektúra
MIESTO STAVBY	Bajkalská/Prešovská, Bratislava	KÚ: Nivy	FORMÁT 594x1050
NÁZOV STAVBY	Polyfunkčný bytový dom	PARC. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13	DÁTUM 03 / 2025
OBSAH VÝKRESU	SAIDA		MIERKA
			ZSPD SO.02, SO.04
			STUPEN STAVEB. OBJEKT
			REV. 03.0 VYHĽES.

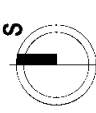
- POZNÁMKY**
- Táto projektová dokumentácia slúži iba pre účely ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM, nenahrádza projekt pre realizáciu stavby
 - Kontrolné materiálovo - technické riešenie stavby bude predmetom realizácie projektu
 - Presné konštrukčné riešenie objektov zohľadňuje časť E.02 stavka
 - Najasnosť vo výkresovej dokumentácii konzultovať so zodpovedajúcim projektantom a projektantmi jednotlivých profesií
 - Prí súbahu a krčžovani inžinierskych stiel budú dodržane vzájomnosti podľa STN 73 6005
 - Prí stavbných a montážnych prácach je dodávateľ povinný dodržiavať výhľadú a BOZP v platnom znení /374/1990 Z.z./
 - Tento výkres je majetkom projektanta, nesmie byť použitý pre výstavbu, reprodukovany, upravovaný alebo napodobňovaný bez písomného súhlasu autora alebo zodpovedného pracovníka firmy
 - Rozmery neuvádzané vo výkresovej dokumentácii nie je možné uviesť z grafického výstupu
 - Projektová dokumentácia podlieha ustanoveniam autorského zákona č. 383/1987 Z.z. v platnom znení a ostatným súvisiacim zákonom a predpisom, ktoré sa vziažu k uplatňovaniu autorských práv. Autor má výhradne právo udeľovať súhlas na každé použitie diela, na ochranu pred akýmkoľvek zásahom do diela, na autorskú korektúru diela /dôzor autora nad zhotovením diela/ a iné

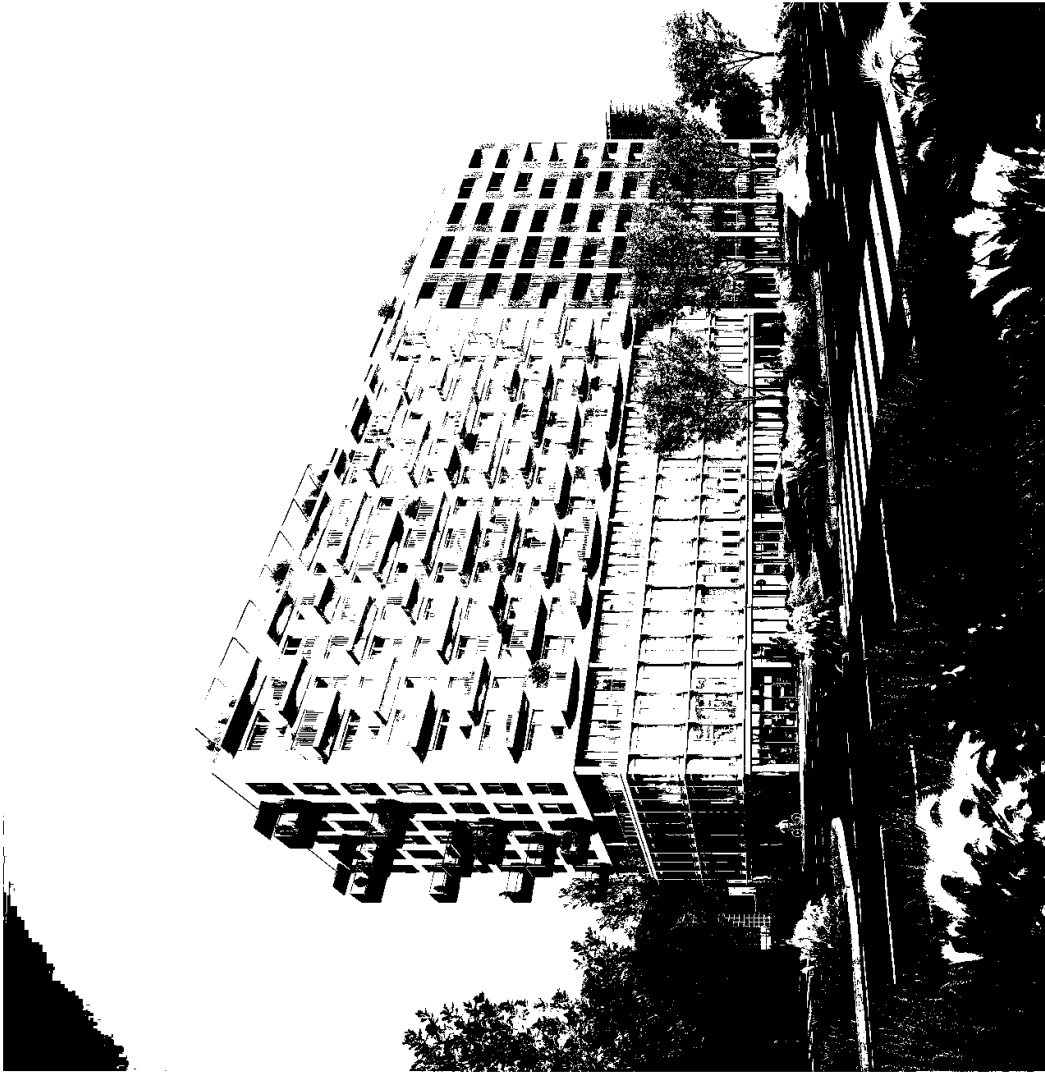
LEGENDA:

-  STAVEBNÉ OBJEKTY - OBRYS NA I.N.P
-  STAVEBNÉ OBJEKTY - PRIEMET ZASTAVANEJ PLOCHY
-  HRANICA POZEMKU
-  OBRYS PODZEMNEJ GARÁŽE



±0,000 = 135,75 m.n.m.BFV

	S	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT
				MOROCZTACOVSKÝ™ ARCHITECTONICKÁ KANCELÁRIA
INVESTOR	SAIDA s.r.o.,	Hradská Tria Bratislava 821 07	ČASŤ	Architektúra
MIESTO STAVBY	Bajkalská/ Prešovská, Bratislava	KÚ: Nivy	FORMÁT	594x1050
NÁZOV STAVBY	Polyfunkčný bytový dom	PARC. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13	DÁTUM	17. 6. 2025
OBSAH VÝKRESU	SAIDA		MIERKA	
			ZSPD	SO.02, SO.04
			STUPEN	C5
			POS. O VYMER.	REV

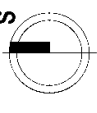


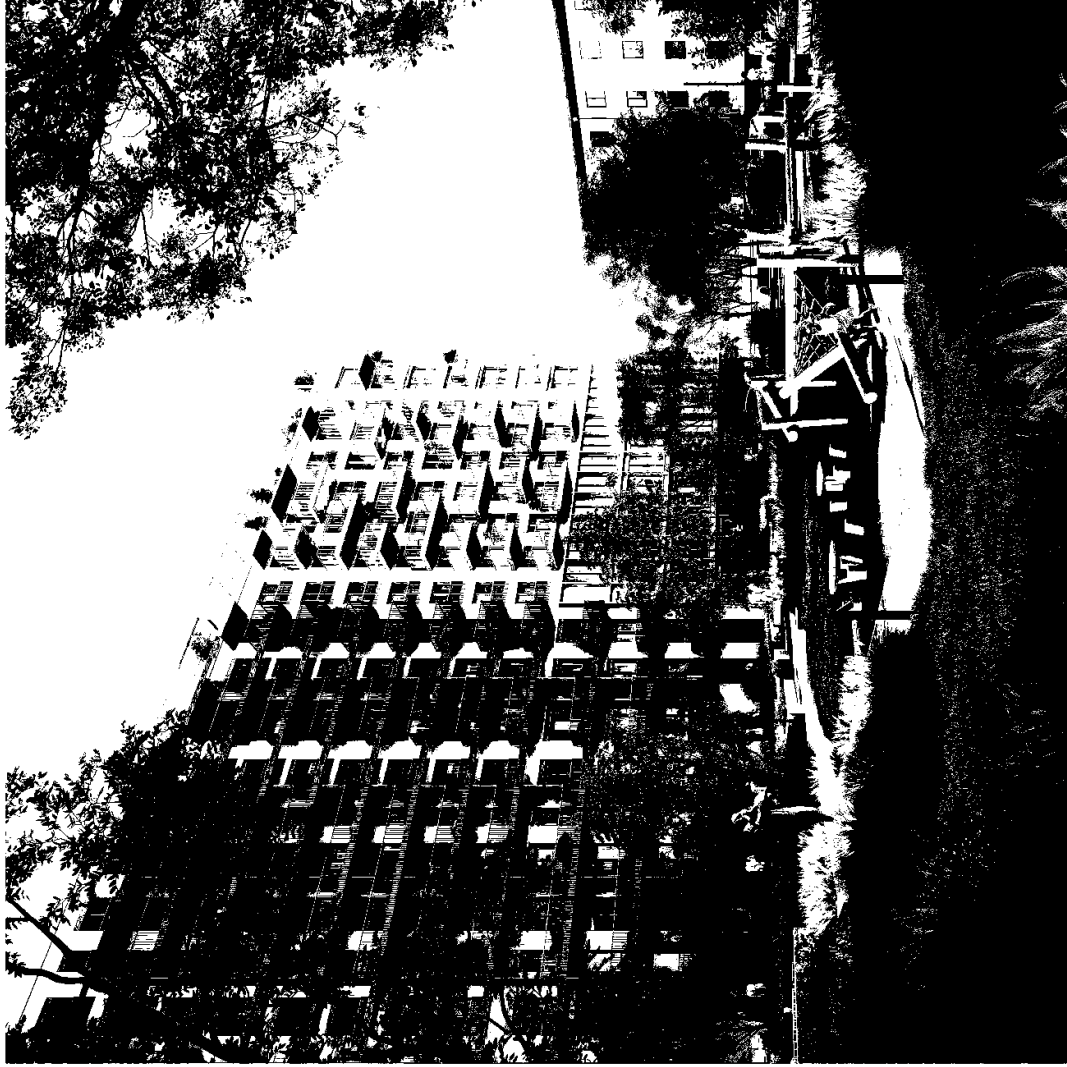
POHĽAD Z NÁROŽIA - BAJKALSKÁ / PREŠOVSKÁ



ŽIVÝ PARTER, CYKLOTRASA

±0,000 = 135,75 m.n.m.BFV

	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT
	SAIDA s.r.o., Bajkalská / Prešovská, Bratislava	Hradská 11a Bratislava 821 07	MOROCZTACOVSKÝ™ ARCHITEKTURA, INŽENIERING, STAVEBNÁ
INVESTOR	KÚ: Nivy	PARC. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13	ČASŤ
MIESTO STAVBY	Polyfunkčný bytový dom		Architektúra
NÁZOV STAVBY	SAIDA		FORMÁT
	Vizualizácie - 1.časť		594x1050
OBSAH VÝKRESU			DÁTUM
			17. 6. 2025
			MIERKA
			ZSPD
			SO.02, SO.04
			STUPEN
			STAVEB OBJEKT
			ČÍSLO VÝKRES.
			REV.



VNÚTROBLOK - POLOVEREJNÝ PRIESTOR



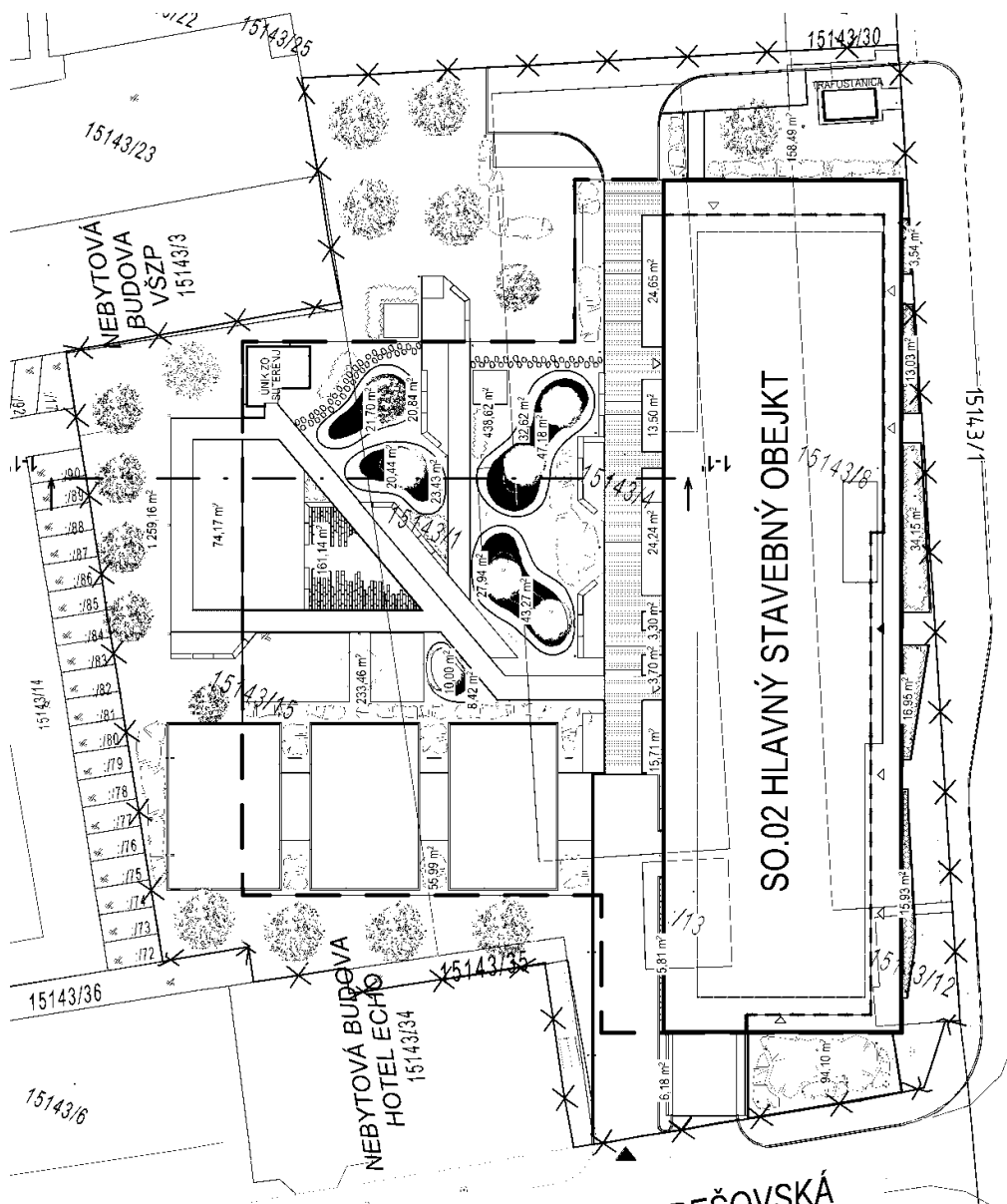
ULIČNÝ POHĽAD

±0,000 = 135,75 m.n.m.BPV

	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT
	SAIDA s.r.o., Hradská 11a Bratislava 821 07	KÚ: Nivy PARC. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13	Architektúra 594x1050
INVESTOR	Miesto Stavby	Název Stavby	ČASŤ
MIESTO STAVBY	Bajkalská/ Prešovská, Bratislava	Polyfunkčný bytový dom	Architektúra
NÁZOV STAVBY	SAIDA	Vizualizácie - 2.časť	FORMÁT
OBSAH VÝKRESU			DÁTUM
			17. 6. 2025
			MIERKA
			ZSPD
			SO.02, C10
			SO.04
			STUPEN
			STAVBA OBJEKT
			POS. O VYHRES.
			REV

LEGENDA:

- STAVEBNÉ OBJEKTY - OBRYSY NA 1.NP
- STAVEBNÉ OBJEKTY - PRIEMET ZASTAVANEJ PLOCHY
- HRANICA POZEMKU
- OBRYS PODZEMNEJ GARÁŽE
- ZELENĀ NA RASTL. TERÉNE
- ZELENĀ NA KONŠTRUKCIÁCH > 1m
- ZELENĀ NA KONŠTRUKCIÁCH > 2m



REZ 1-1'

±0,000 = 135,75 m.n.m BPV

	S	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT	
				MOROCZTACOVSKÝ™ ARCHITECTONICKÁ KANCELÁRIA	
INVESTOR	SAIDA s.r.o.,	Hradská 11a Bratislava 821 07	ČASŤ	Architektúra	
MIESTO STAVBY	Bajkalská/Prešovská, Bratislava	KÚ: Nivy	PARC. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13	FORMÁT	594x1050
NÁZOV STAVBY	Polyfunkčný bytový dom		DÁTUM	17. 6. 2025	
OBSAH VÝKRESU	SAIDA		MIERKA		
	Situácia zelene - plochy		ZSPD	SO.02,	1
			STUPEN	STAVBA OBJEKT	OS.0 VYKRES.
					REV.

Plocha zelene	Plocha zelene		požadovaný podiel %
	Plocha	Koeficient	
ZELENĀ NA KONŠTRUKCIÁCH > 0,5m	980,11	Hr. substrátu min 0,5 m (započítá 30%) koeficient 0,3	294,033
ZELENĀ NA KONŠTRUKCIÁCH > 1m	113,25	Hr. substrátu min 1,0 m (započítá 50%) koeficient 0,5	56,625
ZELENĀ NA KONŠTRUKCIÁCH > 2m	142,58	Hr. substrátu min 2,0 m (započítá 90%) koeficient 0,9	128,322
ZELENĀ NA RASTL. TERÉNE	1 675,70	započítá 100% koeficient 1	1 675,70
	2 911,65 m²		2 154,68 m²

BAJKALSKÁ

PRAŠOVSKÁ

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	AMOUNT	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

NOTES:

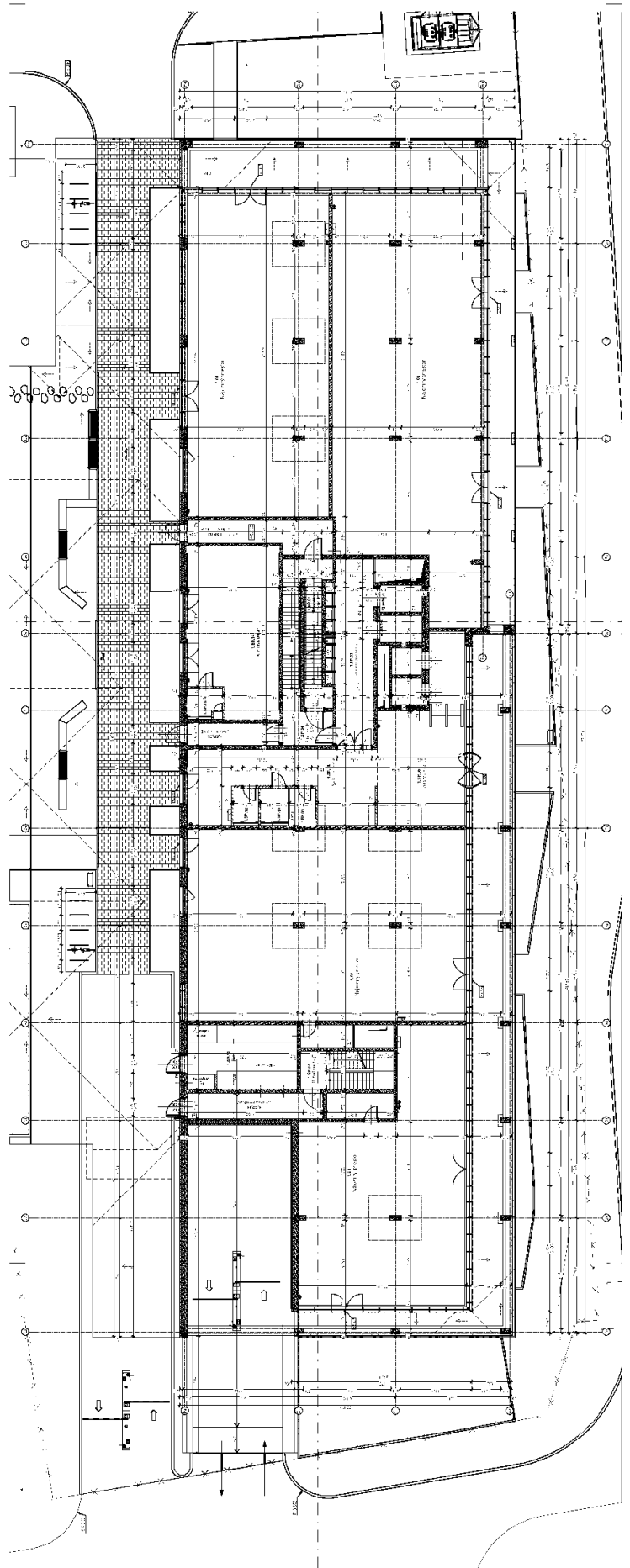
1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. FINISHES ARE AS SHOWN IN THE SCHEDULE.
3. ALL WORK IS TO BE ACCORDING TO THE LATEST EDITIONS OF THE S.P.D. AND B.P. STANDARDS.
4. ALL MATERIALS TO BE USED ARE TO BE OF THE BEST QUALITY AND APPROVED BY THE ARCHITECT.
5. ALL WORK IS TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME.
6. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL LAWS AND REGULATIONS.
7. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE CONTRACT DOCUMENTS.
8. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE DRAWINGS.
9. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATIONS.
10. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.



GENERAL NOTES:

1. ALL DIMENSIONS ARE IN METERS UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. FINISHES ARE AS SHOWN IN THE SCHEDULE.
3. ALL WORK IS TO BE ACCORDING TO THE LATEST EDITIONS OF THE S.P.D. AND B.P. STANDARDS.
4. ALL MATERIALS TO BE USED ARE TO BE OF THE BEST QUALITY AND APPROVED BY THE ARCHITECT.
5. ALL WORK IS TO BE COMPLETED WITHIN THE SPECIFIED TIME FRAME.
6. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE LOCAL LAWS AND REGULATIONS.
7. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE CONTRACT DOCUMENTS.
8. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE DRAWINGS.
9. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE SPECIFICATIONS.
10. ALL WORK IS TO BE DONE IN ACCORDANCE WITH THE DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.

NO.	DESCRIPTION	QTY	UNIT	AMOUNT	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Architectural floor plan showing structural grid lines and room layouts. The plan includes a north arrow and various annotations for dimensions and room names.

Príloha č. 2
Popis a parametre Projektu

POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM SAIDA
Novostavba
Zmena stavby pred dokončením

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Obsah

1.	IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA	3
2.	ODÔVODNENIE ŽIADOSTI.....	4
3.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE	4

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

NÁZOV STAVBY :	Polyfunkčný bytový dom Saida		
MIESTO STAVBY:	Areál „SAIDA“, Prešovská 39A, Bratislava parcela č.: 15143/1, 4, 8, 12, 13, 15, 35 Nivy Bratislava II Bratislavský		
KATASTRÁLNE ÚZEMIE:			
OKRES:			
KRAJ:			
ŽIADATEL/ DEVELOPER:	SAIDA s.r.o. Hradská 1/a, 821 07 Bratislava		
GENERÁLNY PROJEKTANT:	MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o. architektonická kancelária Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava		
AUTOR PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE:	OBERMEYER HELIKA s.r.o. Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava Zodp. projektant: Ing. Vladimír Valent		
STUPEŇ PROJEKTU:	Zmena stavby pred dokončením		
ÚČEL STAVIEB:	Polyfunkčný súbor		
CHARAKTER STAVBY :	Novostavba		
PODLAŽNOSŤ OBJEKTU :	4PP + 12NP		
PLOCHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA:	6 534 m²		
15143/1	2 542 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
15143/4	1 316 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
15143/8	867 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
15143/12	77 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
15143/13	81 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
15143/15	1 568 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
15143/35	83 (zastavaná plocha a nádvorie)	SAIDA s.r.o.	LV č. 1393
CELKOVÁ ZASTAVANÁ PLOCHA SPOLU :	1 854,07 m²		
Objekt SO.02	1 826,00 m ²		
Trafostanica	9,20 m ²		
únikové schodisko	18,87 m ²		
HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA – NADZEMNÁ:	20 449,50 m²		
HRUBÁ PODLAŽNÁ PLOCHA – PODZEMNÁ:	16 058,86 m²		
PODLAŽNÁ PLOCHA:	16 496,81 m²		
/nadzemnej časti podľa zákona č. 447/20215 Z.z. pre výpočet poplatku za rozvoj/			
VEGETAČNÉ PLOCHY:	2 154,68 m²		
Na rastlom teréne:	1 675,70 m ² (100% = 1 675,70)		
Hr. substrátu min 2,0 m (zápočet 90%):	142,58 m ² (90% = 128,32)		
Hr. substrátu min 1,0 m (zápočet 50%):	113,25 m ² (50% = 56,63)		
Hr. substrátu min 0,5 m (zápočet 30%):	980,11 m ² (30% = 294,03)		
OBOSTAVANÝ PRIESTOR:	123 070 m³		
POČET BYTOV:	5-izbový + KK – 2		
	4-izbový + KK – 9		

3-izbový + KK –	58
2-izbový + KK –	63
1-izbový + KK –	27
<u>Apartmány -</u>	<u>4 (nevyh. svetlotechnika)</u>
SPOLU -	163

POČET NÁJOMNÝCH JEDNOTIEK (1.NP): **4**

NAVRHOVANÝ POČET PARKOVACÍCH MIEST CELKOM:

<i>exteriér:</i>	0
<i>interiér:</i>	331
SPOLU:	331

2. ODŮVODNENIE ŽIADOSTI

Žiadame o využitie „odchýlky“ je na podklade novely 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.

Využitie odchýlky z územného plánu je aplikované pre projekt zmeny stavby pred dokončením Polyfunkčného bytového domu Saida, v lokalite na nároží ulíc Bajkalská – Prešovská. Stavba sa nachádza vo funkčnej ploche **201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**. Funkčná plocha je definovaná ako rozvojové územie s definovaným regulačným kódom H.

Projekt disponuje platným stavebným povolením č.. SU/CS 25/2021/3/MGU-2 zo dňa 05.01.2021, právoplatnosť 18.02.2022.

Projekt zmeny stavby pred dokončením spočíva v **znižení zastavanej plochy** zrušením stavebného objektu SO.03 Dvorný objekt. V pôvodnom projekte pre stavebné povolenie a tiež pre územné rozhodnutie bola zastavaná plocha nesprávne uvedená v úrovni 1.NP. Po overení reálnej zastavanosti dosahoval objekt SO.02 = 1.782,18 m² a SO.03 = 820 m², spolu teda 2 602,18 m². V zmene stavby, po zrušení objektu, dosahujeme na pozemku zníženú zastavanosť a teda 1 854,07 m².

Znížením zastavanosti dochádza k **plošnému navýšeniu zelene** a vytvorením kvalitnejšieho vnútrobloku s plochami pre voľnočasové aktivity ako sú detské a workoutové ihriská, komunitné plochy pre grilovanie a oddychové zóny. Navrhovaná zeleň vo svojej ploche dosahuje 1 675,7 m² na rastlom teréne a ďalších 1 235,94 m² na konštrukciách v rôznej hrúbke substrátu.

Odklon od pôvodného stavebného povolenia je tiež v **zvýšení podielu funkcia bývania**, bez zmeny celkovej podlažnej plochy objektu. Pôvodná podlažná plocha bývania v objekte Saida dosahovala 10 520,95 m², navrhovaná podlažná plocha bývania je 14 054,94 m². Navýšenie podielu bývania predstavuje teda 3 533,99 m². Zmenou tiež prešiel **počet navrhovaných nadzemných podlaží** z pôvodných 13 podlaží na **14** podlaží.

3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

a) Urbanistická bilancia územia

Plocha územia dotknutého stavbou = 6 534 m² pozemok investora + cca 6 000 m² vyvolané investície mimo pozemku, spolu = 12 534 m²

Plocha dotknutej funkčnej plochy = 16 475,70 m²

- Funkčná plocha 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
- Rozvojové územie
- Regulačný kód H

b) Plocha riešeného územia

Plocha územia vo vlastníctve investora = 6 534,00 m²

Plocha územia pre výpočet bilancii – výmera funkčnej plochy ÚPN = 16 475,70 m²

(v zmysle záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 39702/08-26785 zo dňa 30.12.2008)

c) Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia

Regulatívy platného ÚPN BA	Limity	Hodnoty
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	16 475,70 m ²	
IPP – Max. index hrubých podlažných plôch	2,10	34 598,97 m ²
Priemerná podlažnosť	6 NP	
IZP – Max. index zastavaných plôch	0,35	5 766,50 m ²
KZ – Min. koeficient zelene	0,25	4 118,93 m ²
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	30 %	4 942,71 m ²
Max. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	70 %	11 532,99 m ²

Návrh odchýlky	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	16 475,70 m ²		
IPP – Max. index hrubých podlažných plôch	2,04	33 544,50 m ²	203,60 %
Priemerná podlažnosť	5,6 NP		5,6 NP
IZP – Max. index zastavaných plôch	0,34	5 527,97 m ²	33,55 %
KZ – Min. koeficient zelene	0,25	4 154,48 m ²	25,22 %
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	41,89 %	14 054,94 m ²	41,90 %
Max. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	58,11 %	19 489,56 m ²	58,10 %

Odôvodnenie prepočtu koeficientov ÚP

Zájmové pozemky, na ktorých sa umiestňuje stavba, sa nachádzajú v funkčnej ploche **201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**. Funkčná plocha je definovaná ako rozvojové územie s definovaným regulačným kódom H, ktorý ďalej určuje koeficienty zastavanosti, podlažnej plochy a zelene. Tieto koeficienty boli potvrdené kladným **záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 39702/08-26785 zo dňa 30.12.2008**. Toto stanovisko bolo podkladom pre vydanie územného rozhodnutia a následne stavebného povolenia. Preto aj projekt Zmeny stavby pred dokončením vychádza z predchádzajúcich schválených dokumentácií a dodržiava tak stanovené regulatívy. Pre porovnanie bola vytvorená tabuľka, ktorá udáva pôvodné, schválené údaje so stavom projektu ZSPD. Vyhodnotenie regulatívov územného plánu je porovnávané pre celú funkčnú plochu. Presne tak ako bola posudzovaná funkčná plocha v pôvodnom záväznom stanovisku.

Vyhodnotenie bilancii v porovnaní s SP a ÚR			
			ZSPD
Funkčná plocha			16 475,70
zastavaná plocha exist. objektmi (m ²)			3 673,90
zastavaná plocha SAIDA v úrovni 1.NP			1 854,07 *
ZASTAVANÁ PLOCHA SPOLU (m²)			5 527,97
Podlažná plocha exist. objektmi (m ²)			13 095,00
podlažná plocha SAIDA nadzem. podlaží (m ²)			20 449,50 **
PODLAŽNÁ PLOCHA SPOLU (m²)			33 544,50
podlažná plocha funkcie bývania v území (okrem zámeru Saida) (m ²)			0,00
podlažná plocha OV v území (okrem zámeru Saida) (m ²)			13 095,00
podlažná plocha funkcie bývania v SAIDA (m ²)			14 054,94 **
podlažná plocha funkcie OV v SAIDA - služby+admin+apartmány (m ²)			6 394,56 **
FUNKCIA OV SPOLU (m²)			19 489,56
FUNKCIA BÝVANIA SPOLU (m²)			14 054,94
započítateľná plocha zelene (okrem zámeru Saida) (m ²)			
započítateľná plocha zelene SAIDA (m ²)			2 154,68
PLOCHA ZELENE SPOLU (m²)			4 154,48

VYHODNOTENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU - FUNKČNÁ PLOCHA 201 (16.475,70 m²)

IPP - index podlažných plôch			2,04	2,10	vyhovuje
IzP - index zastavaných plôch			0,34	0,35	vyhovuje
KZ - koeficient zelene			0,25	0,25	vyhovuje
Podiel podlažnej plochy bytov vo funkčnej ploche	29,10%	31,36%	41,90%	max 30%	vyhovuje

* zastavaná plocha v projekt ZSPD je uvažovaná ako ortogonálny priemet vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny (nie ako pôvodne uvažovaný priemet 1.NP)

**vzhľadom na nesúlad grafickej a textovej časti v projekte pre stavebné povolenie, vychádzajú porovnané údaje z grafickej časti

Vyhodnotenie podielu funkcií vo funkčnej ploche

DELENIE FUNKCIÍ - POLYF. BYTOVÝ DOM SAIDA

	1.NP	2.NP	3.NP	4.NP	5. - 11.NP	12.NP	súčet (m ²)
BÝVANIE	269,07	28,58	28,58	31,62	1 781,77	1 224,70	14 054,94
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	1 138,03	1 753,19	1 753,19	1 750,15	-	-	6 394,56
HPP spolu	1 407,10	1 781,77	1 781,77	1 781,77	1 781,77	1 224,70	20 449,50

OSTANÉ BUDOVY VO FUNKČNEJ PLOCHE

	m ²
BÝVANIE	0,00
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	13 095,00
HPP spolu	13 095,00

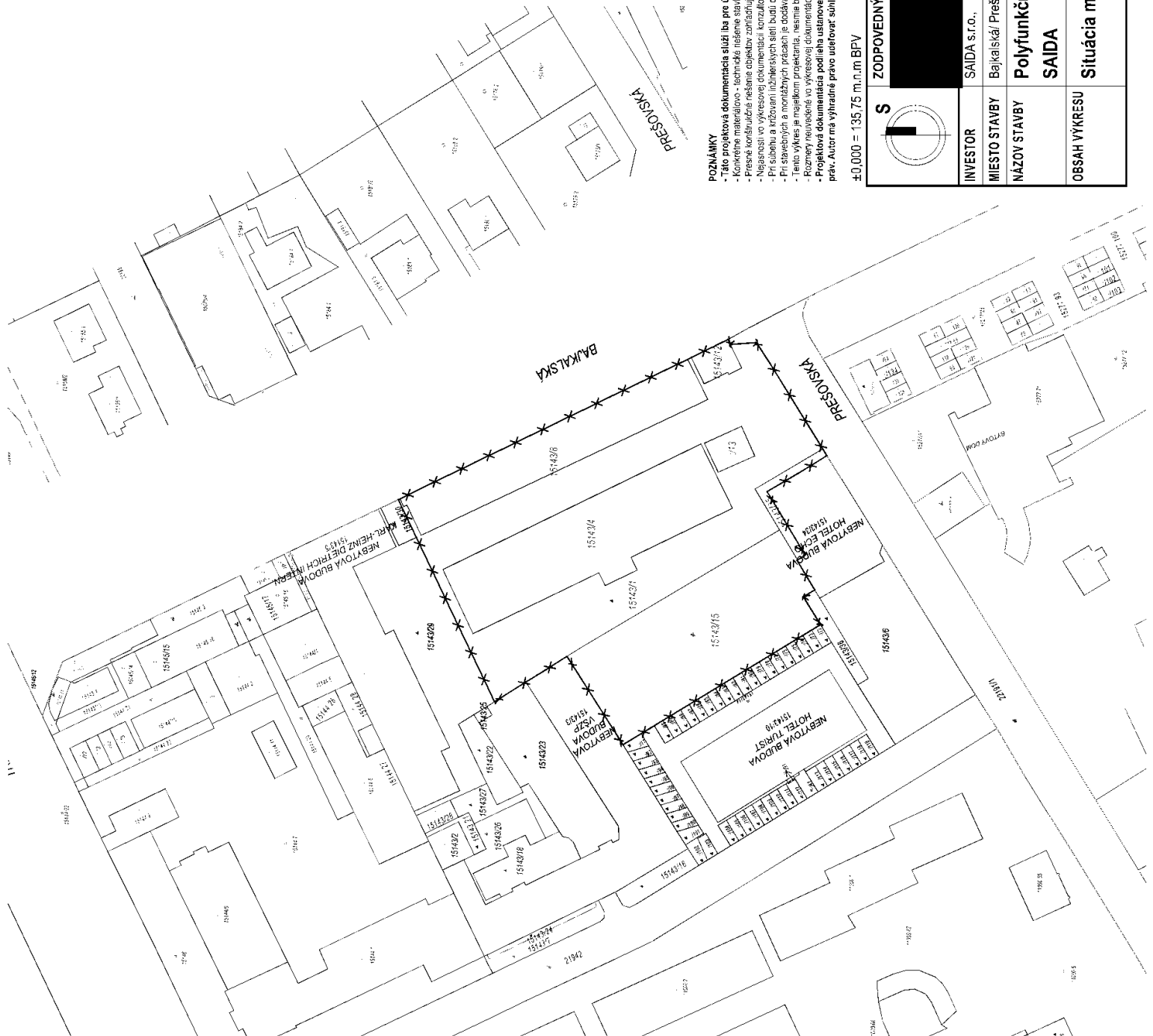
VYHODNOTENIE POMERU FUNKCIÍ VO FUNKČNEJ PLOCHE

	m ²	% podiel	ÚP
BÝVANIE	14 054,94	41,90%	max. 30%
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ	19 489,56	58,10%	min. 70%
HPP spolu	33 544,50	100,00%	

Príloha č. 2 A
Pozemky určené pre realizáciu Projektu

LEGENDA VLASTNÍKOV PARCEL:

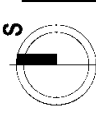
- SAIDA s.r.o., Hradská 11a, Bratislava, PSC 821 07, SR ; 31400795
 - 1/2 Karl-Heinz Dietrich International, s.r.o., Bajkalská 4, Bratislava, PSC 821 08, SR ; 35743352
 - 1/2 SAIDA s.r.o., Hradská 11a, Bratislava, PSC 821 07, SR ; 31400795
 - Karl-Heinz Dietrich International, s.r.o., Bajkalská 4, Bratislava, PSC 821 08, SR ; 35743352
 - Všeobecná zdravotné poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava, PSC 851 04, SR ; 36937874
 - [REDACTED] Riazanská 38, Bratislava, PSC 813 03, SR ; 54917433
 - 1/2 Beňo Peter r. Beňo, JUDr., Košícká 58, Bratislava, PSC 821 08, SR, Dátum narodenia 08.12.1979
 - 1/2 Beňo Martin r. Beňo, Ing., Albrechtova 1, Bratislava, PSC 821 03, SR, Dátum narodenia 06.02.1977
 - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Prímačialne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR ; 603481
 - Rôzni vlastníci
- HRANICA POZEMKU



POZNÁMKY

- Táto projektová dokumentácia slúži iba pre účely ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM, nenahádza projekt pre realizáciu stavby
- Konkrétne materiálové - technické riešenie stavby bude predmetom realizácie projektu
- Presné konštrukčné riešenie objektov zahŕňa aj časť E.02 stavby
- Najvyšnosť vo výkresovej dokumentácii konzultovať so zodpovedným projektantom a projektantmi jednotlivých profesií
- Pri súbehu a rešovaní inžinierskych štádií budí dodržané vzájomnosti podľa STN 73 6005
- Pri stavebných a montážnych prácach je dodávateľ povinný dodržiavať výňasky o BOZP v plánoch znení (374/1990 Z.z.)
- Tento výkres je majetkom projektanta, nesmie byť použitý pre výstavbu, reprodukovat, upravovať alebo nazobčovať bez písomného súhlasu autora alebo zodpovedného pracovníka firmy
- Rozmery neuvedené vo výkresovej dokumentácii nie je možné odvodit z grafického výstupu
- Projektová dokumentácia podlieha ustanoveniam autorského zákona č. 383/1997 Z.z. v plnom znení a ostatným súvisiacim zákonom a predpisom, ktoré sa vzťahujú k uplatňovaniu autorských práv. Autor má výhradné právo udeľovať súhlas na každé použitie diela, na ochranu pred akýmkoľvek zásahom do diela, na autorskú korektúru diela úzor autora nad zhotovením diela a iné

±0,000 = 135,75 m.n.m BPV

	S	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT
				MOROCZTACOVSKÝ™ ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁRIA
	INVESTOR	SAIDA s.r.o., Hradská 11a Bratislava 821 07	ČASŤ	Architektúra
	MIESTO STAVBY	Bajkalská / Prešovská, Bratislava	FORMÁT	594x1050
	NÁZOV STAVBY	Kú: Nivy PARG. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13 Polyfunkčný bytový dom	DÁTUM	03 / 2025
		SAIDA	MIERKA	1:1000
	OBSAH VÝKRESU	Situácia majetkoprávných vzťahov		
			ZSPD	SO.02, SO.04
			STUPEN	STAVBA OBST. PIS. O VYKRES. REV.

LEGENDA ČIAR:

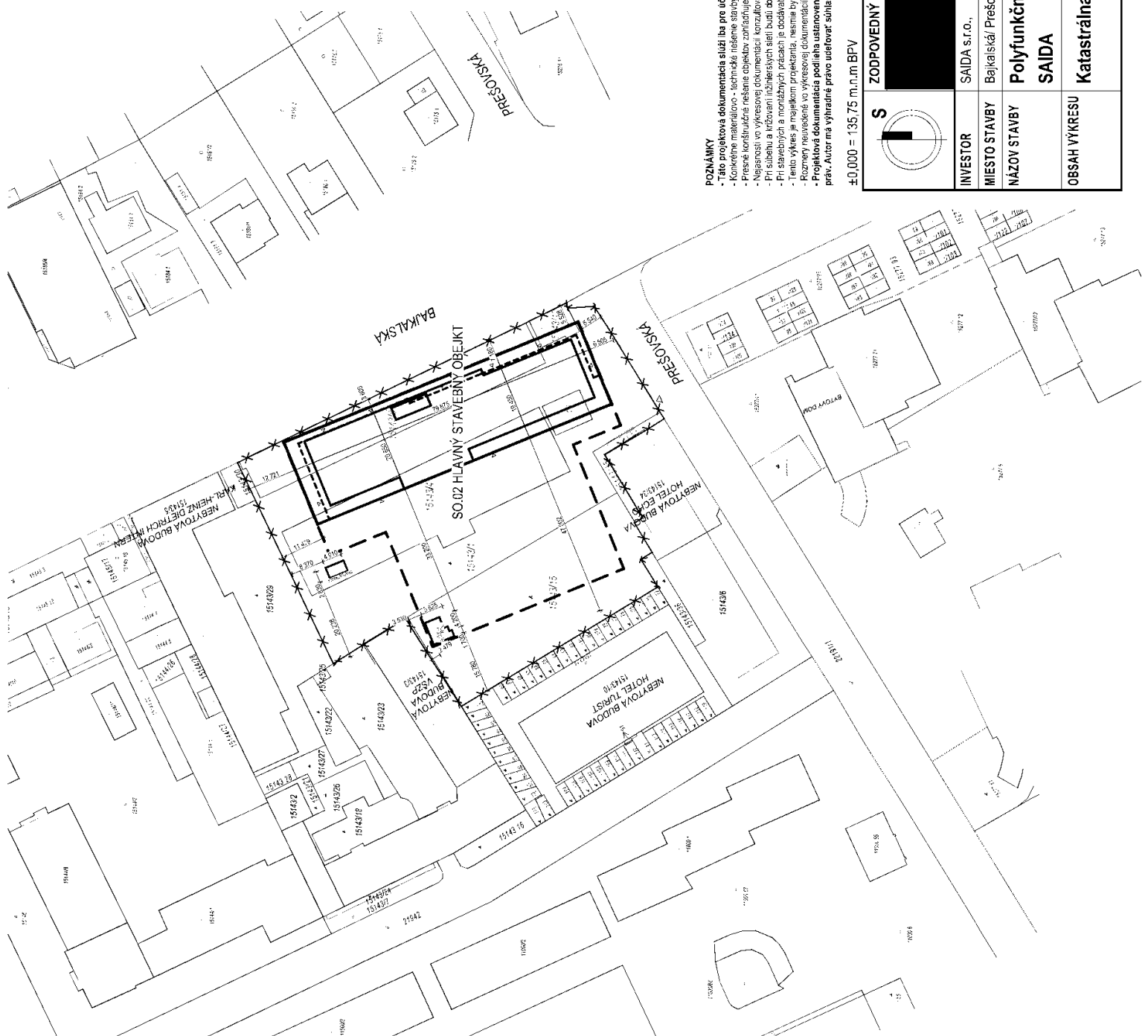
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- HRANICE PARCEL PODLA KN (P. C REGISTRA)
- HRANICE PARCEL PODLA KN (P. E REGISTRA)
- VÍDEĽNÁ HRANICA PODLA KN SO ZLUČKOU
- SPEVNEJENÉ PLOCHY

LEGENDA GRAFICKÉHO ZNAČENIA:

- NAVRHOVANÉ STAVEBNÉ OBJEKTY - OBRYS NA 1.NP
- NAVRHOVANÉ STAVEBNÉ OBJEKTY - OBRYS VYŠŠÍCH PODLAŽÍ
- NAVRHOVANÉ STAVEBNÉ OBJEKTY - OBRYS STRECHY POSLEDNÉHO NP
- SUSEDNÉ OBJEKTY

LEGENDA SYMBOLOV DRUHU POZEMKU:

- NEPLODNÁ PÓDA
- OSTATNÁ PLOCHA
- LÚKA, TRVALÝ TRÁVNÝ PORAST
- DVOR
- KOMUNIKÁCIA
- VINICA
- ZÁHRADA
- BUDOVA BEZ ROZLIŠENIA
- PARK, OKRASNÁ ZÁHRADA



POZNÁMKY

- Táto projektová dokumentácia slúži iba pre účely ZMENY STAVBY PRED DOKONČENÍM, nenahradza projekt pre realizáciu stavby
- Konkrétne materiálové - technické riešenie stavby bude predmetom realizácie projektu
- Presné konštrukčné riešenie objektov zahŕňa aj časť E.02 stálka
- Ngjasnosť vo výkresovej dokumentácii konzultovať so zodpovedným projektantom a projektantmi jednotlivých profesií
- Pri súbehu a krížovaní inžinierskych štádií budí dodržanie vzádelnosti podľa STN 73 6005
- Pri stavebných a montážnych prácach je dodávateľ povinný dodržiavať vyhlášku o BOZP v platnom znení (374/1990 Z.z.)
- Tento výkres je majetkom projektanta, nesmie byť použitý pre výstavbu, reprodukovat, upravovat alebo nazobobovat bez písomného súhlasu autora alebo zodpovedného pracovníka tímy
- Rozmery neuvedené vo výkresovej dokumentácii nie je možné odvodit z grafického výstupu
- Projektová dokumentácia podlieha ustanoveniam autorského zákona č. 383/1997 Z.z. v platnom znení a ostatným súvisiacim zákonom a predpisom, ktoré sa vzťahujú k uplatňovaniu autorských práv. Autor má výhradné právo udeľovat súhlas na každé použitie diela, na ochranu pred akýmkoľvek zásahom do diela, na autorskú korektúru diela (autor alebo zodpovedný pracovník diela) a iné

±0,000 = 135,75 m.n.m.BPV

S		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	GENERÁLNY PROJEKTANT
				MOROCZTACOVSKÝ™ ARCHITEKTONTLEČKARSKÉ KATEDRATA
INVESTOR	SAIDA s.r.o.,	Hradská 1/a Bratislava 821 07	ČASŤ	Architektúra
MIESTO STAVBY	Bajkalská/Prešovská, Bratislava	KÚ: Nivy	FORMÁT	594x1050
NÁZOV STAVBY	Polyfunkčný bytový dom	PARC. Č.: 15143/1, 4, 8, 15, 35, 12, 13	DÁTUM	03 / 2025
	SAIDA		MIERKA	1:1000
OBSAH VÝKRESU	Katastrálna situácia		ZSPD	SO.04 C3
			STUPEN	STR. O. VYMES.
				REV.

Príloha č. 3
Nájomné byty

PRÍLOHA Č. 3 NÁJOMNÉ BYTY

1. „Nájomné byty“ znamenajú:
 - (a) Bytové jednotky;
 - (b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach, Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - (c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;
 - (d) Parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
 - (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiar na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státia vybudované v Bytovom dome);
 - (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiar na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státia vybudované v Bytovom dome);
 - (g) ak je to relevantné:
 - (i) Pivničné kobky;
 - (ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - (iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;
2. „Bytové jednotky“ znamenajú Developerom vybrané a určené bytové jednotky vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva, ktoré majú byť vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a následne prevedené na Mesto v zmysle tejto Zmluvy, a ktoré budú určené podľa nasledovných základných rámcových pravidiel a podmienok:
 - (a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Štandard bytov“ uvedený v prílohe č. 4 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
 - (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
 - (c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
 - (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarávať do podlahovej plochy bytu, na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto).
3. „Parkovacie státia“ znamenajú (i) garážové státia prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.

4. „**Pivničné kobky**“ znamenajú nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch alebo časti Spoločných zariadení prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu.
5. „**Spoločné časti**“ znamenajú spoločné časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
6. „**Spoločné zariadenia**“ znamenajú spoločné zariadenia Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne a plynové prípojky.

Príloha č. 4
Nefinančné plnenie – neaplikuje sa

Príloha č. 5
Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov

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

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Nadobúdateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

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

(ďalej len „**Nadobúdateľ**“)

a

Prevodca:

[obchodné meno]

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

(ďalej len „**Prevodca**“)

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

Preambula

- A. Dňa [●] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č. MAG[●] vo vzťahu k projektu [●] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o investičnej činnosti**“), ktorá umožňuje, aby Nadobúdateľ 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 Prevodca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Nadobúdateľa určité byty a nebytové priestory, výsledkom čoho je uzavretie tejto Zmluvy.

- B. Prevodca je výlučným vlastníkom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxx]. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa a úpravou ich vzájomných vzťahov uzatvárajú v súlade s ustanovením § 51 OZ a § 5 zákona o vlastníctve bytov túto Zmluvu v nasledovnom znení.

Článok I Opis nehnuteľností

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

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

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

Článok II Predmet Zmluvy

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

Článok III Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

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

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

Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

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

- 4.1. [S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu xxx.
- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, obvodové múry, strecha, izolačné konštrukcie, šikmé konštrukcie a rampy, priečelia, chodby, schodišťa, pasáže, spoločné terasy, vchody, zábradlia.
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, bleskozvody, vodovodná prípojka, rozvody teplej a studenej vody, horúcovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, rozvody elektriky, telefónne rozvody, rozvody vzduchotechniky, výmenníková stanica vrátane technologického zariadenia, elektronický protipožiarny systém, zvončekové tablá, bezpečnostný kamerový systém so záznamovým zariadením.
- 4.4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu predstavuje xxx a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.]

Článok V

Úprava práv k pozemku

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

- 5.1. [Prevodca spolu s Bytom prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1.
- 5.2. Prevodca spolu so spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnutelností

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

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnutelností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodli na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam [●] *[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]* špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy.

Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o investičnej činnosti, , s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.

7.2 Hodnota Nehnutelností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:

[Doplniť Nehnutelnosti podľa Článku 1 bod 1.1 tejto Zmluvy, pri ktorých je potrebné uviesť hodnotu (byt, garáž, parkovacie státie, pivnica...)]

Článok VIII **Správa Bytového domu**

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

Článok IX **Vyhľadania Zmluvných strán**

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnutelnosti:
 - a) nie sú predmetom úradne registrovaných alebo iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);
 - b) nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - c) v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;
 - d) nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - e) nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych, správnych, rozhodcovských, vykonávacích alebo iných konaní, ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.
- 9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nespĺnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnutelností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešli prevodom vlastníctva k Nehnutelnostiam na Nadobúdateľa.
- 9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnutelnostiach je zriadená ľarcha:
[Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o investičnej činnosti.]
- 9.4. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu a [k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí vlastník Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx.]
- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnutelnosti nepreviedol, nezaťažil žiadnym vecným bremenom, iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o investičnej činnosti). Prevodca taktiež prehlasuje, že s inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnutelnosti do vlastníctva.

Článok X

Odozdanie Nehnutelností a nadobudnutie vlastníctva k nim

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

Článok XI

Záverečné ustanovenia

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

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx

xxx

xxx

xxx

Príloha č. 6
Vzor Zmluvy o prevode Nefinančného plnenia – neaplikuje sa

Príloha č. 7
Vzor Ručiteľského vyhlásenia

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

vyhlasuje

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

Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, 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 „Záväzky“).

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

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

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu 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 rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tohto Ručiteľského vyhlásenia, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymáhateľnosťou alebo neplatnosťou.

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

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

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

V [●] dňa [●]

[●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

V Bratislave dňa [●]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Príloha č. 8
Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

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**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

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

- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] 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 „Nehnutel'ností“).

1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k Nehnutel'nostiam 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 Zmluvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečenej pohľadávky aj v prípade a v rozsahu prípadných neskorších zmien (vrátane novácie) 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 Nehnutel'ností 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 Nehnutel'nostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [●] [*Záložný veriteľ môže na základe dohody so Záložcom akceptovať existenciu iných vecných práv na Nehnutel'nostiach 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 Nehnutel'ností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnutel'ností.

2. Povinnosti Záložcu

2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmluvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmluvou,
- (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnutel'ností, 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 Nehnutelnostiam,
 - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
 - (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o investičnej činnosti alebo v súvislosti s nimi,
- (e) zabezpečí, že nedôjde k negatívnemu zníženiu hodnoty Nehnutelností, pričom za negatívne zníženie hodnoty Nehnutelností sa považuje (i) umiestnenie odpadu (vrátane nebezpečného odpadu) alebo vytvorenie environmentálnej záťaže na Nehnutelnostiach, (ii) realizácia stavebných prác na Nehnutelnostiach, (iii) zriadenie Ťarchy (ako je tento pojem definovaný v Zmluve o investičnej činnosti), alebo (iv) zníženie hodnoty Nehnutelností o viac ako 30% (pri zachovaní rovnakých princípov ohodnotenia) oproti pôvodnej hodnote Nehnutelností 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 Nehnutelnostiam alebo akejkol'vek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkol'vek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkol'vek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkol'vek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,

- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
 - (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
 - (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní; 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 urýchlenné 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 pečaťou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu alebo (ii) návrh na vklad vrátane elektronickej doručky potvrdzujúcej podanie návrhu na vklad záložného práva k Nehnutelnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchlenné 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 urýchlenného 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 zaväzujúcim 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 nehrozí, 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 Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnutelnostiam 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 Zabezpečenú 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 Nehnutelností 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 Nehnutelnosti 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 Nehnutelností, 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 Nehnutelností 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 Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať z hodnoty Nehnutelností určenej Znalcom.

5.6 Ak predaj zálohu podľa bodu 5.45.4(a)(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 Nehnutelnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 5.45.4(a)(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predáť 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 Nehnutelností 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 Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie hodnoty Nehnutelností, a to na vlastné náklady, vrátane nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi

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

- 5.9 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 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 výťažok 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 odmien právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa Zmluvy;
 - (b) po druhé, na úhradu úrokov z omeškania zo Zabezpečených pohľadávok splatných v prospech Záložného veriteľa v súvislosti so Zmluvou o investičnej činnosti alebo touto Zmluvou;
 - (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 akejkolvek ich časti,

nemožno považovať za prevod Nehnuteľností alebo ich častí 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. 9
Vzorový výpočet indexácie

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

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 krajii (nákup nových nehnuteľností)	104,0	94,9	95,7	97,8

index cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (2024):

$$Q4\ 2022/100 * Q1\ 2023/100 * Q2\ 2023/100 * Q3\ 2023/100 \\ 1,029 * 1,029 * 1,002 * 1,011$$

$$\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 1,0726$$

index cien stavebných prác (2024):

$$Q4\ 2022/100 * Q1\ 2023/100 * Q2\ 2023/100 * Q3\ 2023/100 \\ 1,032 * 1,040 * 1,011 * 1,008$$

$$\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 1,0937$$

index realizačných cien nehnuteľností v BA krajii (nákup nových nehnuteľností)(2024):

$$Q4\ 2022/100 * Q1\ 2023/100 * Q2\ 2023/100 * Q3\ 2023/100 \\ 1,040 * 0,949 * 0,957 * 0,978$$

$$\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 0,9237$$

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

1.2 Indexácia podľa NBS:

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

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

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerné ceny nehnuteľností v € za 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 východziou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku v roku $T+1$ a východom 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 = 1,11, t.j. nárast o 11 %

Potom:

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

$30 - 11 = 19 > 15$

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

Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:

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

Príklad výpočtu benchmarku pre rok 2024:

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

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

benchmark(2024):

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

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

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

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

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

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

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

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

Z toho:

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

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

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Potom:

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

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

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

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

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

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

Vzor č.2:

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

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vzor č.3:

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

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 - I30 €)	
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 = $10\,000\,000 * 1,15 = 13\,211\,016$ €.
- Výška indexovanej časti Kontribúcie už uhradenej v minulosti = $(500\,000 + 750\,000) * 1,148784 = 1\,435\,980$ €.
- Výška nároku Mesta = $13\,211\,016 - 1\,435\,980 = 11\,775\,036$ €.

Príloha č. 10
Žiadosť o Záväzné stanovisko

Príloha č. 9 - Vzor žiadosti o záväzné stanovisko

Žiadateľ	
Žiadate ako:	Právnická osoba
Obchodné meno:	
IČO:	
Adresa sídla:	
Mesto:	
PSC:	
Oprávnená osoba:	
Typ oprávnenia:	---
Email:	
Telefónne číslo:	

Investor	
Investor je rovnaká osoba ako žiadateľ?	

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

Číslo autorizačného osvedčenia:	
Dátum spracovania projektovej dokumentácie:	
Spracovateľ projektovej dokumentácie:	

Informácie o stavbe	
Názov stavby/projektu:	
Ulica:	
Parcelné čísla:	
Katastrálne územie:	

Členenie stavby	
Hlavná stavba:	
Členenie hlavnej stavby:	
Hlavná stavba podľa účelu:	
Ostatné stavby:	
Nachádzajú sa v navrhovanej stavbe byty?	

Typ žiadosti	
Typ žiadosti:	o záväzné stanovisko k ...

Prílohy	
Projektová dokumentácia:	Stupeň ZSPD

Príloha č. 11
Predchádzajúci súhlas primátora Mesta



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

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

Ing. Martin Chren
Mestská časť Bratislava – Ružinov
starosta
Mierová 21
Bratislava - mestská časť Ružinov

Váš list zo dňa
16.07.2025

Naše číslo
MAGS UMSA 65277/2025-689955

Vybavuje/linka

Bratislava

Vec: **Vyjadrenie 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 – Polyfunkčný bytový dom Saida (lokalita Starý Ružinov).**

Dňa 16.07.2025 bola doručená do podateľne magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj „hlavné mesto“ a „Bratislava“) listom č. VO/OU DP/10253/33567/2025/SzA Vaša žiadosť o stanovisko k uzatvoreniu dohody v súvislosti s investičnou činnosťou. Postup uzatvorenia dohody sa riadi § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o HMBA“), ktorý umožňuje dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“). Možnosť úpravy podielu funkčného využitia bližšie špecifikuje Metodické usmernenie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024, ktoré vo svojom bode č. 28 explicitne uvádza, že je možné dohodnúť zmenu stanoveného regulatívu ukazovateľa intenzity využitia funkčných plôch.

Vo Vašej žiadosti uvádzate podanie od spoločnosti Saida s. r. o. (ďalej aj „investor“), ktorá dňa 27.06.2025 požiadala listom Mestskú časť Bratislava – Ružinov o uzatvorenie dohody v súvislosti s investičnou činnosťou pre zámer Polyfunkčný bytový dom Saida (lokalita Starý Ružinov). Predmetom žiadosti investora je vykonanie investičného zámeru odlišne od podmienok platného ÚPN BA, a to úpravu funkčného využitia v rámci procesu zmeny stavby pred dokončením. Konkrétne ide o zvýšenie podielu funkcie bývania na úkor občianskej vybavenosti, a to bez zmeny celkovej podlažnej plochy objektu. Investor navrhuje navýšenie podlažnej plochy bývania o 3 533,99 m², čím sa mení pomer funkcií oproti aktuálne platnému stavu.

Investor k žiadosti doložil príslušnú projektovú dokumentáciu riešiacu zmenu stavby pred dokončením a ostatné prílohy, ktoré boli z dôvodu objemu zdieľané elektronickou formou. Predložená dokumentácia preukazuje, že navrhovaná zmena sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia a nemení hmotovo-priestorové parametre stavby nad rámec platných povolení.

V zmysle § 26 ods. 4 zákona o HMBA môžu Bratislava a mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, v tomto prípade ÚPN BA, pričom sa nesmú odchyliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchyliť od podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného funkčného využitia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem. Odchýlky podľa prvej vety nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %. V prípade podľa prvej vety musia byť pre platnosť dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti splnené nasledovné podmienky:

TELEFÓN
+421 2 59356 111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,
- b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváratej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváratej Bratislavou.

Predmetom dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava- Ružinov, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre Polyfunkčný bytový dom Saida (lokalita Starý Ružinov), odlišne od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Táto dohoda bude tvorená jednak dokumentáciou navrhovanej odchýlky spolu so všetkými prílohami, ktorá preukazuje hodnoty navrhovanej odchýlky od záväznej časti ÚPN BA na podklade vydaných povolení pre ukazovateľ podielu funkcie bývania, a tiež návrhom zmluvy o investičnej činnosti medzi Mestskou časťou a investorom.

V zmysle § 26 ods. 4 písm. b) zákona o HMBA, schvaľovanie dohody prináleží miestnemu zastupiteľstvu, nakoľko sa jedná o investičnú činnosť realizovanú na území mestskej časti, ktorá nemá celomestský význam a jej vplyv je primárne lokálny. Rozhodovanie o takýchto odchýlkach na lokálnej úrovni podporuje princíp subsidiarity a umožňuje priamejšiu kontrolu zo strany zástupcov obyvateľov, ktorých sa daný zámer bezprostredne dotýka. Zároveň je tento postup v súlade s Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, ktoré potvrdzuje túto pôsobnosť. Hlavné mesto SR Bratislava vydáva týmto listom odborné vyjadrenie svojich interných orgánov, ktoré bude slúžiť ako podklad pre primátora Hlavného mesta. Postupujeme v súlade s predchádzajúcimi dohodami, že po zverejnení návrhu dohody Mestskou časťou formou VZN a vyhodnotení uplatnených pripomienok, bude pripomienkovaný materiál s vyhodnotením predložený Hlavnému mestu. Následne, po zvážení všetkých relevantných aspektov, primátor Hlavného mesta SR Bratislavy vydá písomný súhlas, ktorý je nevyhnutnou podmienkou pre platnosť dohody schvaľovanej miestnym zastupiteľstvom. Tento súhlas bude doložený k materiálu predkladanému na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Dohodu tvorí dokumentácia navrhovanej odchýlky s preukázaním hodnôt odlišných od záväznej časti UPN BA uvedená pre ukazovateľ pomeru funkčného využitia (zmena podielu podlažných plôch funkcie bývania a občianskej vybavenosti) a návrh trojstrannej zmluvy medzi HMBA, mestskou časťou a investorom.

Útvar hlavného architekta a útvar mestských stratégií posúdili splnenie povoleného rozsahu odchýlky funkčných a priestorových parametrov návrhu od záväznej časti UPN BA a návrh podmienok vykonania činnosti v obci s investorom.

A. Stanovisko Útvaru hlavného architekta

Predložená odchýlka pre investičný zámer "Polyfunkčný bytový dom Saida", Mestská časť Bratislava – Ružinov, k. ú. Nivy, je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa investičný zámer nachádza vo funkčnej ploche so stanoveným využitím č. 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie, regulačný kód H, ktorá bola v dokumentácii pre záväzné stanovisko hlavného mesta dokladovaná na 16 475,70 m².

Výmera riešeného územia nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy.

Riešené územie vo vlastníctve investora má výmeru 6 534 m².

Investičný zámer sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Ružinov. Riešené územie je zo severo-východnej strany ohraničené ulicou Bajkalská, z juhovýchodnej strany ulicou Prešovská, z ostatných strán je vymedzené jestvujúcou zástavbou.

Dňa 30.12.2008 bolo pre investičný zámer Polyfunkčný bytový dom „SAIDA“ vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pod č. MAGS ORM 39702/08-26785 (ďalej aj „záväzné stanovisko“ alebo „ZST“), v ktorom bol, okrem iného, posúdený investičný zámer vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, so záverom, že Hlavné mesto SR Bratislava súhlasí s umiestnením stavby Polyfunkčný bytový dom. Na základe ZST bolo ďalej vydané stavebným úradom príslušnej miestnej časti Ružinov územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SÚ/CS 75/2010/3/KAR zo dňa 28.03.2011, právoplatným dňa 01. 06. 2012. Platnosť územného rozhodnutia bola predĺžená rozhodnutiami: SÚ/CS 17096/2014/7/JCU-1 zo dňa 07.07.2014, právoplatné dňa 18.08.2014, s predĺženou platnosťou na 24 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia, SÚ/CS

1690/2017/17/JCU/HST/OLV/LZO-4 zo dňa 08.09.2017, právoplatné dňa 12.10.2017, s predĺženou platnosťou do 17.08.2018, SÚ/CS 11496/2018/9/LZO-28, zo dňa 02.07.2018, právoplatné dňa 15.08.2018, s predĺženou platnosťou do 25.06.2020. Následne bolo vydané príslušným stavebným úradom stavebné povolenie pod. č. SU/CS 26/2021/3/MGU-3 zo dňa 05.01.2021 s právoplatnosťou od 18.02.2022 (ďalej aj „stavebné povolenie“ alebo „SP“), od ktorého je navrhovaná predmetná odchýlka.

Predmetná navrhovaná odchýlka je posudzovaná od hodnôt potvrdených v SP, pre riešené územie investičného zámeru.

V predloženej žiadosti a dokumentácii k odchýlke od ÚPN BA (doručenej projektovej dokumentácii k zmene stavby pred dokončením) sa uvádza, že projekt pre zmenu stavby pred dokončením (ďalej aj „ZSPD“) sa odkláňa od platného SP znížením zastavanej plochy a to zrušením stavebného objektu SO.03 Dvorný objekt. V pôvodnom projekte pre stavebné povolenie a taktiež aj pre územné rozhodnutie bola zastavaná plocha nesprávne uvedená na úrovni 1.NP. Po overení reálnej zastavanosti dosahoval objekt SO.02 = 1 782,18 m² a SO.03 = 820 m², spolu 2 602,18 m². V ZSPD, po zrušení objektu SO.03 je v riešenom území dosahovaná znížená zastavanosť 1 854,07 m². Taktiež je navrhované zníženie podlaží z 13NP na 12NP. **Predmetom navrhovanej odchýlky od ÚPN BA je zvýšenie podielu funkcie bývania, bez navýšenia ukazovateľov priestorového usporiadania územia.**

Hodnoty regulatívov priestorového usporiadania v zmysle vydaného stavebného povolenia, na základe ktorého je dokladovaná odchýlka od ÚPN BA (podľa projektu pre ZSPD) pre riešené územie investičného zámeru sa menia nasledovne: IPP ostáva zachované, IZP sa znižuje o 10,54%, koeficient zelene sa znižuje o 1,88%. Uvedené hodnoty hmotovo priestorových parametrov nie sú predmetom návrhu odchýlky od ÚPN BA nakoľko nepresahujú limity definované vo vydaných rozhodnutiach. Predmetom návrhu je zvýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania na 68,73% a zníženie podielu plôch funkcie obč. vybavenosti na 31,27% pre riešené územie.

Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Regulatívy platného UPN BA vyplývajúce z dokumentácie pre vydané SP SU/CS 26/2021/3/MGU-3 zo dňa 05.01.2021	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche 201, rozvojové územie, regulačný kód H	6 534 m ²	
IPP – Index hrubých podlažných plôch	3,13	20 449,59 m ²
Priemerná podlažnosť	13 NP	
IZP – Index zastavaných plôch	0,32	2 072,52 m ²
KZ –Koeficient zelene	0,33	2 196,05 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	51,45 %	10 520,95 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	48,55 %	9 928,64 m ²

Návrh odchýlky pre investičný zámer Polyfunkčný bytový dom Saida	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche 201, rozvojové územie, regulačný kód H	6 534 m ²		
IPP - Index hrubých podlažných plôch	3,13	20 449,50 m ²	-0%
Priemerná podlažnosť	12 NP		znižuje sa
IZP - Index zastavaných plôch	0,28	1 854,07 m ²	-10,54 %
KZ - koeficient zelene	0,33	2 154,68 m ²	-1,88 %
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	68,73 %	14 054,94 m ²	+17,28 %*
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	31,27 %	6 394,56 m ²	-17,28 %*

*nárast/zníženie percentuálneho podielu

Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti UPN BA, ktorá spočíva v zmene pomeru funkčného využitia pre riešené územie

investičného zámeru na základe dokladovaných hodnôt z projektovej dokumentácie pre SP SU/CS 26/2021/3/MGU-3 zo dňa 05.01.2021. Jedná sa o zvýšenie pomeru funkcie bývania z 51,45% na 68,73% (navýšenie o 3 533,99 m²) a zníženie pomeru občianskej vybavenosti z 48,55% na 31,27%. Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia, hmotovo-priestorové parametre investičného zámeru sa nenavýšujú.

B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz

Na základe rokovaní o vyvážení verejného a súkromného záujmu dospeli Hlavné mesto a investor k vzájomnej zhode. Kľúčovým výsledkom tejto dohody je záväzok investora poskytnúť kontribúciu v celkovej hodnote 496 347,13 eur. Táto hodnota bude v prevažnej miere transformovaná do rozšírenia mestského bytového fondu.

Získané kapacity budú zaradené do systému mestského nájomného bývania, čím sa priamo prispeje k riešeniu dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup je plne v súlade so strategickými dokumentmi mesta a Konceptiou mestskej bytovej politiky.

Mechanizmus dohody tak zabezpečuje, že povolenie vyššieho podielu bývania v súkromnom projekte vygeneruje priamu a trvalú spoločenskú protihodnotu. Zmena podielu funkčného využitia územia tak nie je len benefitom pre investora, ale stáva sa efektívnym nástrojom na zabezpečenie verejného záujmu a trvalo udržateľného rozvoja mesta.

Útvar mestských stratégií a analýz **odporúča uzatvorenie dohody**, a to s prihliadnutím na horeuvedené dôvody.

Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody** pre Polyfunkčný bytový dom Saida (lokalita Starý Ružinov), **Mestská časť Bratislava - Ružinov, k. ú. Nivy** formou VZN a vyhodnotiť k nemu uplatnené pripomienky v súčinnosti s hlavným mestom.

Hlavné mesto SR Bratislava po prerokovaní pripomienok dohody miestnym zastupiteľstvom mestskej časti a po ich vyhodnotení **odporúča primátorovi hlavného mesta vydať predchádzajúci písomný súhlas** s dohodou o investičnej činnosti v meste vykonanej odlišne od záväznej časti UPN BA, ktorý bude súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

S pozdravom



Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt



Mgr. Ján Mazúr, PhD.
hlavný mestský stratég



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Ing. Martin Chren
Mestská časť Bratislava – Ružinov
starosta
Mierová 21
bratislava - mestská časť Ružinov

Váš list
16.07.2025

Naše poradové číslo
MAGS UMSA 65277/2025-689951

Vybavuje / Linka

V Bratislave
26.11.2025

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 – investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Starý Ružinov – Polyfunkčný bytový dom Saida.

Na základe Vášho listu zo dňa 16.07.2025, č. VO/OU DP/10253/33567/2025/SzA, 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 – investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Starý Ružinov – Polyfunkčný bytový dom Saida, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo žiadosť.

Navrhovaná odchýlka pre investičný zámer Polyfunkčný bytový dom Saida, Bratislava, predložená spoločnosťou Saida 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 ich spoločného posúdenia, ktoré je súčasťou prílohy, vyplynulo, že navrhovaná odchýlka od ÚPN BA je akceptovateľná pri zvýšení podielu funkcie bývania, bez navýšenia ukazovateľov priestorového usporiadania územia oproti vydanému stavebnému povoleniu.

Súčasťou realizácie tohto investičného zámeru je aj poskytnutie príspevku v celkovej hodnote 496 347,13 eur. Táto hodnota bude v dohodnutej miere transformovaná do rozšírenia mestského bytového fondu. Získané kapacity budú zaradené do systému mestského nájomného bývania, čím sa priamo prispeje k napĺňaniu strategických priorít mesta a k riešeniu dostupnosti bývania v Bratislave. Týmto mechanizmom sa zabezpečí, že povolenie vyššieho podielu bývania v súkromnom projekte vygeneruje priamu a trvalú spoločenskú protihodnotu pre širokú verejnosť.

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.

Príloha: Stanovisko útvarov k dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou

S pozdravom,


Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk