

# **Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0039**

*vo vzťahu k projektu PATIO Hraničná, 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

**GRAFOBAL GROUP development, a.s.**

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) GRAFOBAL GROUP development, a.s.**

Sídlo: Sasinkova 5, 811 08 Bratislava  
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa  
vložka č.: 4579/B  
IČO: 44 269 340  
DIČ: 2022691330  
IČ DPH: SK2022691330  
IBAN: SK67 1100 0000 0026 2818 8108  
Majiteľ účtu: GRAFOBAL GROUP development, a.s.  
Zápis v RPVS: 50671  
V zastúpení: PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., predseda predstavenstva a  
Ing. Ladislav Haspel, člen predstavenstva

(ďalej len „Developer“)

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

**Vzhľadom na to, že:**

- (A)** Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „Zákon o hlavnom meste“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Mesta. V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami 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 pritom 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.

„**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 „**PATIO Hraničná**“, 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 rozhodnutie príslušného stavebného úradu vydaného v spojenom územnom a stavebnom konaní, 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.

„**Vyhľadania a zabezpečenia**“ 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.

„**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 nehmuteľnostiam*) tejto Zmluvy.

„**Zákon o bytoch**“ znamená zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

„**Záväzná stanovisko**“ znamená súhlasné 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 Záväzná 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 Záväzná stanovisko napĺňa parametre Projektu v celom rozsahu tak, ako sú vymedzené v Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*) a zároveň Záväzná stanovisko nebolo vydané na základe nečinnosti v zmysle § 24a ods. 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

„**Žiadosť o Záväzná 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 Záväzná 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 bude voči Developerovi vykonávať Mesto.

## 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 712.219,41 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:
  - (a) Finančného plnenia vo výške 712.219,41 EUR;
    - (i) prvej časti vo výške 71.221,94 EUR (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
    - (ii) druhej časti vo výške 106.832,91 EUR (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),
    - (iii) tretej časti vo výške 284.887,77 EUR (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a
    - (iv) štvrtej časti vo výške 249.276,80 EUR (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);
  - (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“); a
  - (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“).

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

- 3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:
- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvýkrát 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 Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie a Štvrté 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 užívanie; a
  - (d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie.

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

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

## **5. Nájomné byty – neaplikuje sa**

## **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 vydané právoplatné 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 zist'ovacieho konania; alebo

(e) 365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,

(f) 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 zodpovedajúcom úprave Projektu (*pro rata*) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody

(nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upraví výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (*pro rata*) zníženiu.

- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniam o znížení Kontribúcie aj z osobitných dôvodov, a to maximálne v rozsahu 5 percent Kontribúcie. Uvedené platí vtedy, ak v dôsledku Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a/alebo 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 je vlastníkom Pozemkov. 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 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 – neaplikuje sa**

## **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 súdny, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi 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 nárokovať si voči Mestu a/alebo Mestskej časti akékoľvek škody alebo náhrady vzniknutých nákladov (vrátane napr. nákladov na zriadenie a udržiavanie Bankovej záruky). V prípade, ak by aj napriek tomu Developerovi vznikol akýkoľvek nárok voči Mestu a/alebo Mestskej časti, Developer sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Developer berie na vedomie, že jediným jeho nárokom z prípadného porušenia povinnosti Mesta a/alebo Mestskej časti je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 12.4 Ustanovením odseku 12.3 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinnosti Mesta podľa odseku 13.6 a náhradu škody v prípade uvedenom v odseku 2.3 a/alebo 2.4 a/alebo 18.2 tejto Zmluvy, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

### 13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**“), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenie 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 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 zriadení Záložného práva 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 nespôsobiloby podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
  - (b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.
  - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.
  - (d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (*pro rata*) upraví/zníži v rozsahu podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii. Na tento účel Zmluvné strany uzatvoria v dobrej viere dodatok k tejto Zmluve.
- 13.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 13.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 13.7 Všetky náklady spojené so zriadením a 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 Záväzné stanovisko v zmysle platných právnych predpisov,
  - (b) dôjde k zrušeniu Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade

odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto povinné vrátiť Developerovi dovedy 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 nepoužijú.

## **17. Ochrana informácií**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **18. Komunikácia a oprávnené osoby**

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

(a) Developer:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

(b) Mesto:

Vo veciach technických :

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

(c) Mestská časť:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

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

(a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;

(b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;

(c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo

(d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

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

## 19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, 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 476/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 – neaplikuje sa                          |
| Príloha č. 4   | Nefinančné plnenie – neaplikuje sa                    |
| Príloha č. 5   | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – neaplikuje sa |

- 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**

**GRAFOBAL GROUP delopment, a.s.**

Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.  
predseda predstavenstva

Ing. Ladislav Haspel  
člen predstavenstva

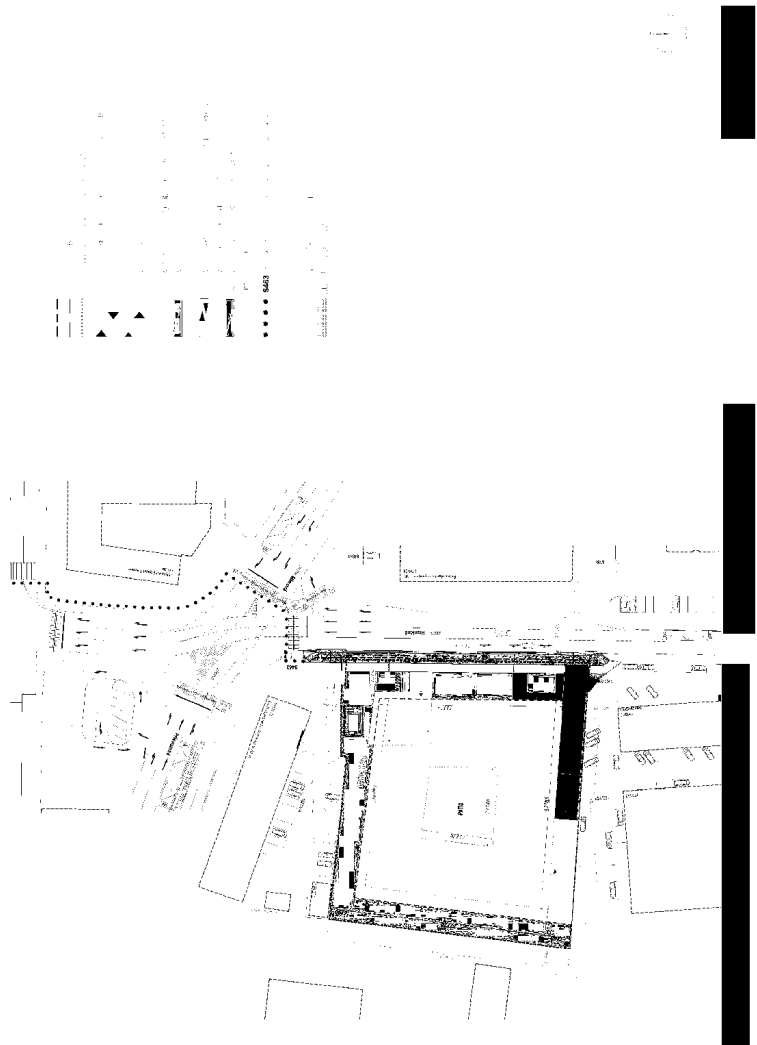
V Bratislave dňa .....

**Mestská časť Bratislava – Ružinov**

Ing. Martin Chren  
starosta

Príloha č. 1  
**Vymedzenie Bytového domu**





- 1. 建筑轮廓线
- - - 2. 建筑退让线
- · · 3. 道路中心线
- · · 4. 道路边线
- · · 5. 道路红线
- · · 6. 道路绿线
- · · 7. 道路蓝线
- · · 8. 道路黄线
- · · 9. 道路紫线
- · · 10. 道路灰线
- · · 11. 道路白线
- · · 12. 道路黑线
- · · 13. 道路绿线
- · · 14. 道路蓝线
- · · 15. 道路黄线
- · · 16. 道路紫线
- · · 17. 道路灰线
- · · 18. 道路白线
- · · 19. 道路黑线
- · · 20. 道路绿线
- · · 21. 道路蓝线
- · · 22. 道路黄线
- · · 23. 道路紫线
- · · 24. 道路灰线
- · · 25. 道路白线
- · · 26. 道路黑线
- · · 27. 道路绿线
- · · 28. 道路蓝线
- · · 29. 道路黄线
- · · 30. 道路紫线
- · · 31. 道路灰线
- · · 32. 道路白线
- · · 33. 道路黑线
- · · 34. 道路绿线
- · · 35. 道路蓝线
- · · 36. 道路黄线
- · · 37. 道路紫线
- · · 38. 道路灰线
- · · 39. 道路白线
- · · 40. 道路黑线
- · · 41. 道路绿线
- · · 42. 道路蓝线
- · · 43. 道路黄线
- · · 44. 道路紫线
- · · 45. 道路灰线
- · · 46. 道路白线
- · · 47. 道路黑线
- · · 48. 道路绿线
- · · 49. 道路蓝线
- · · 50. 道路黄线
- · · 51. 道路紫线
- · · 52. 道路灰线
- · · 53. 道路白线
- · · 54. 道路黑线
- · · 55. 道路绿线
- · · 56. 道路蓝线
- · · 57. 道路黄线
- · · 58. 道路紫线
- · · 59. 道路灰线
- · · 60. 道路白线
- · · 61. 道路黑线
- · · 62. 道路绿线
- · · 63. 道路蓝线
- · · 64. 道路黄线
- · · 65. 道路紫线
- · · 66. 道路灰线
- · · 67. 道路白线
- · · 68. 道路黑线
- · · 69. 道路绿线
- · · 70. 道路蓝线
- · · 71. 道路黄线
- · · 72. 道路紫线
- · · 73. 道路灰线
- · · 74. 道路白线
- · · 75. 道路黑线
- · · 76. 道路绿线
- · · 77. 道路蓝线
- · · 78. 道路黄线
- · · 79. 道路紫线
- · · 80. 道路灰线
- · · 81. 道路白线
- · · 82. 道路黑线
- · · 83. 道路绿线
- · · 84. 道路蓝线
- · · 85. 道路黄线
- · · 86. 道路紫线
- · · 87. 道路灰线
- · · 88. 道路白线
- · · 89. 道路黑线
- · · 90. 道路绿线
- · · 91. 道路蓝线
- · · 92. 道路黄线
- · · 93. 道路紫线
- · · 94. 道路灰线
- · · 95. 道路白线
- · · 96. 道路黑线
- · · 97. 道路绿线
- · · 98. 道路蓝线
- · · 99. 道路黄线
- · · 100. 道路紫线

11

Príloha č. 2  
**Popis a parametre Projektu**

## ODŮVODNENIE ŽIADOSTI O ODCHÝLKU

### VÝCHODISKÁ:

- NA ZAKLADE NOVÝCH ZMIEN V LEGISLATÍVE ( METODICKÉ USMERNENIE Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č.4/2024 - ustanovenie § 26 ods.4 Zákona o hlavnom meste, sme boli vyzvaní investormi, aby sme preskúmali možnosti aplikácie danej legislatívy na náš projekt „ **Patio Hranická** “, ktorý je dnes nositeľom záväzného stanoviska hl. mesta Bratislava č. MAGS OUIČ 47348/2024-489423 / Lab, zo dňa 15.08.2024.

- **HLAVNÝMI ZMENAMI, KTORÉ SME POSUDZOVALI BOLI:**

1. Možnosť navýšenia podlažných plôch oproti pôvodnému návrhu, nie viac ako o 20%.
2. Možnosť optimalizácie pomeru funkčného využitia plôch v objekte z pôvodných 30/70 v prospech tzv. nebytových častí oproti bytovým za predpokladu dodržania týchto podmienok:

- nemenná hranica objektu oproti pôvodnému návrhu, nezmenená najvyššia výška objektu, zachovanie pôvodných nárokov na koeficient zelene ( uť schválený v záväznom stanovisku ), dodržanie všetkých zákonných svetotechnických podmienok na výstavbu objektu, zachovanie pôvodného konceptu work & live.

### RIEŠENIE:

Keďže nám toto zadanie prinieslo vyššiu mieru slobody, bez potreby dodržania regulatívu 30/70 v prospech vybavenosti, mohli sme sa sústrediť na optimalizáciu využitia priestorov bez umelého vytvárania tzv. vybavenosti, ktorá v tejto lokalite nie je až do takej miery žiadaná. Dôvodom je intenzívna koncentrácia vybavenosti v okolí ako aj veľká kapacita vybavenosti v už schválených, prípadne rozostavaných projektoch. To má za následok relatívne ťažko ekonomicky zdôvodniteľnú investíciu.

Zároveň sme pri novom návrhu pochopili, že náš koncept patla, ktoré vytvára jedinečnú atmosféru tzv. komunitného dvora, a ktoré je centrom všetkého diania v objekte, je správny. Vzhľadom na to sme sa rozhodli zrušiť tzv. „bunky“ akoby solitérne objekty v patlu a ich funkciu sme vsťahovali priamo do tímov 2. nadzemného podlažia, čím sa podarilo plošne zväčšiť a vyčistiť plochu samotného patla ako nositeľa celého projektu, bez zmeny vonkajšej hrany zastavaného objektu a jeho existujúcich vzájalností od susedných častí. Kompozíciu zmerou prešli aj samotný nástup do „patla“, kde sme zrušili viaceré menších nástupov do objektu a navrhli sme jeden centrálny, tektonicky výraznejší na severozápadnej strane. Riešenie nám umožnilo zrušenie tzv. čiernej kocky - akcentu, ktorá sa v pôvodnom návrhu nachádzala práve na danom mieste a skôr sme vnútrokock prepojili s verejným priestorom ulice Hranickej. Dôležitosť samotného „patla“ ako základného komunikačného priestoru sme posilnili aj riešením peších vstupov do jednotlivých vchodov objektu priamo z patla. Toto riešenie zaisť, že v tomto priestore bude pohyb, život, čo posilní aj geranciu prosperity jednotlivých prevádzok, ktoré sa tu budú nachádzať. Zmiešané funkcie work & live budú situované na nižších podlažiach severnej, východnej, južnej časti objektu. Západná časť objektu a vyššie podlažia ostatných častí budú mať čisto obytnú funkciu. K tomuto riešeniu sme dospeli hlavne stálym zapracovávaním pripravených dôkladných ustanovizní, ktoré strikčne aplikujú dnes už nie veľmi aktuálne zákonné definície „bytového priestoru“, a po ktorých zapracovaní náš koncept work & live strácal v niektorých častiach číselný zmysel. Západná, východná a severná časť objektu bola čiastočne navýšená. V týchto častiach vznikli byty so zelenými terasami, ktoré budú výrazne humanizovať pohľad z okolitých objektov.

### ZÁVER

Samotný objekt „patlo“ vidíme ako zelenú oázu bytovania uprostred intenzívne urbanizovanej zástavby so zachovaním pôvodnej architektonickej identity. Mierne terasovité navýšenie v niektorých častiach nám umožnilo priblížiť sa zadaniu a zväčšiť podlažnú plochu o 14%. Zároveň sa podarilo zoptimalizovať pomer bytov a nebytov na všeobecne akceptovateľnú mieru **58:42 v prospech bytov. Tieto parametre umožnia postaviť životaschopný objekt, ktorý vyhoví**

kvalitné a udržateľné nové bytové kapacity, do tejto časti územia vnesie život a bude vďaka svojmu komunitnému charakteru oživením a prínosom pre obyvateľov.

Máme za to, že v rámci Ustanovenia § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, môže mesto za určitých podmienok „doňožnúť výkonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie týkajúcej sa podmienok priestorového usporiadania územia a podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, okrem funkčného využitia územia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru, okrem ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem“, pričom dané zmeny nesmú „prekročiť regulatívy upravujúci prípuštné vonkajšie rozmery o viac než 20%“, dané podmienky spĺňame.

## 3. ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJUCE STAVBU

Jedná sa o objekt *terasového typu*, vychádzajúci z pôvodnej kompozície osadenia objektu. Pozostáva z hmot rôznych výšok, ktoré nepresahujú výšku schválených 9 nadzemných podlaží. Koncept centrálného priestoru patla, ktoré slúži ako plocha determinujúca život a aktivity v tomto objekte, zostáva zachovaný. Hlavnou priestorovou zmerou objektu je otvorenie priehladu na severnej strane riešeného územia, vsadením nástupného pláta / schodiska, pod ktorým bude hlavný vstup do prevádzky obchodného priestoru. Prevádzky komunitného charakteru / kaviareň, reštaurácia, drobné služby / zostávajú osadené v úrovni pláta ZNP, sústredené do patla.

Objekt má tri podzemné podlažia, slúžiace na riešenie statickej dopravy ako aj na priestory technického zázemia objektu. Presný počet parkovacích miest bude definovaný v ďalšom stupni PD, po vyjadrení dotknutých orgánov k danej žiadosti. Vjezd a výjazd do objektu je riešený z Hranickej ulice, a zostáva zachovaný.

Bytové priestory majú vlastnú terasubalkóničdžiu. Presná štruktúra a izbovosť bytov bude delinovaná v ďalšom stupni PD, po vyjadrení dotknutých orgánov k danej žiadosti. Všetky ploché strechy riešime ako zelené strechy s extenzívnou a intenzívnou zelenou v súlade s odsúhlaseným pôvodným návrhom.

### Základné parametre stavby:

Na základe pohobpisného a výškového zamerania je ±0,000 = 135,100 m.n.m. BPV., osadená v úrovni podlahy 1.NP.

**Hlavné rozmery stavby –** .....v nártu odchýlky zostávajú zachované so schválenou PD

● 1.NP (nepravidelný lichobežník s vnútorným lichobežníkovým výrezom) s dĺžkami stran oca: .....54,2+56,1+57,2+62,4 m

● Výška atiky 3NP / západný blok / : ..... od ±0,000 = max. 31,500 m

**Odstupové vzdialenosti od susedných objektov:** .....v nártu odchýlky zostávajú zachované so schválenou PD

sever: **PATIO-Hranická – Centrum pre liečbu drogových závislostí** parc.č.1551221.....19,8 m

západ: **PATIO-Hranická – Priemyselny/skladový areál** parc.č.1551715.....19,0 m

juh: **PATIO-Hranická – Administratívne budovy** parc.č.155028.....16,0 m

východ: **PATIO-Hranická – Bytový objekt s polyfunkciou** parc.č.6701654.....35,8 m

východ: **PATIO-Hranická – ul.Hranická** parc.č.222031 (komunikácia pre peších) .....11,8m

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby** .....v nártu odchýlky zostávajú zachované so schválenou PD

● Počet podzemných podlaží: ..... 3 PP

● Počet nadzemných podlaží: .....pôvodne 49 NP .....navrhovaná odchýlka..... **6/8/9 NP**

URBANISTICKÁ BILANCIA

b. Plocha riešeného územia dotknutého investičným zámerom vo vlastníctve investora

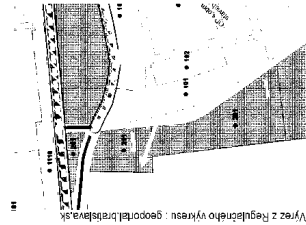
4. a. Funkčná plocha definovaná podľa ÚPN BA

Výmera riešeného územia parc. č. 15512/2 -15512/18 spolu .....5863 m<sup>2</sup>

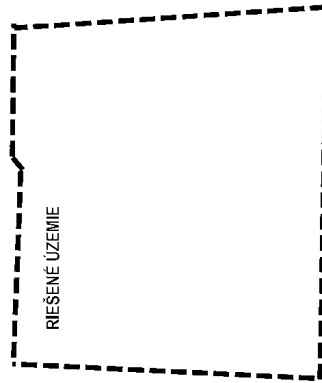
Vymedzenie územia funkčnej plochy v zmysle ÚPN Bratislava s vyznačeným riešeným územím

Funkčná plocha .....201  
Pristorové usporiadanie územia .....stabilizované územie  
Názov urbanistickej funkcie .....občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

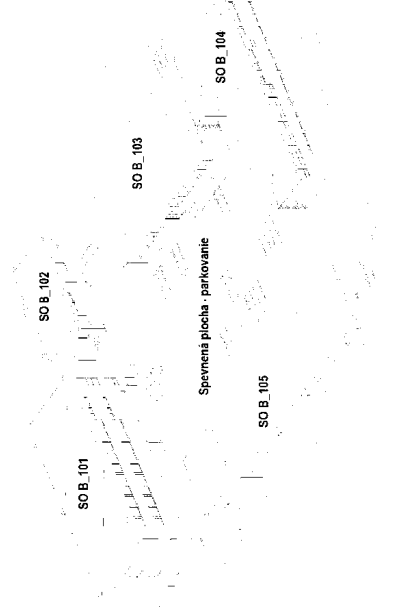
Výmera funkčnej plochy : .....8548 m<sup>2</sup>



STABILIZOVANÉ ÚZEMIE:  
Funkčný blok 201



Riešené územie



### c. Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia

Priebehné vyhodnotenie jednotlivých ukazovateľov, v tabuľkovej forme, pre ukazovatele riešeného územia investičného zameru potvrdzujúcich právoplatným rozhodnutím ( Tabuľka . 1 ) v porovnaní s navrhovanou odchýlkou voči ÚPN BA s % vyhodnotením nárastu / poklesu meniacich sa ukazovateľov ( Tabuľka c. 2 ).

Nárast ..... + hodnota %  
 Pokles ..... - hodnota %

Tabuľka č.1 – hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia podľa vyceneného rozhodnutia:

Regulatívny plán ÚPN BA – číslo funkcie, stabilizované územie,	Limity	Výmera
potvrdené hodnoty	m <sup>2</sup>	<b>5853</b>
Výmera riešeného územia vo funkčnej pôbste...	<b>2,41</b>	<b>14106 m<sup>2</sup></b>
<b>IPP – Index hrubých podlažných plôch</b>	<b>419 NP</b>	
Priemerná podlažnosť	<b>0,485</b>	<b>2838 m<sup>2</sup></b>
<b>IZP – Index zastavaných plôch</b>	<b>0,247</b>	<b>1448 m<sup>2</sup></b>
KZ – Koefficient zelene	<b>29,8 %</b>	<b>4210 m<sup>2</sup></b>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>bývania</b>	<b>70,2 %</b>	<b>9896 m<sup>2</sup></b>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>obč. vybavenosť</b>		

Tabuľka č.2 – návrh odchýlky s % vyjadrením nárastu/poklesu meniacich sa ukazovateľov voči Tabuľke č.1

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty	Výjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej pôbste...	<b>2,749</b>	<b>16090 m<sup>2</sup></b>
<b>IPP – Index hrubých podlažných plôch</b>	<b>61819 NP</b>	<b>+14,06 %</b>
Priemerná podlažnosť	<b>0,448</b>	<b>NP</b>
<b>IZP – Index zastavaných plôch</b>	<b>0,247</b>	<b>-7,51 %</b>
KZ – Koefficient zelene	<b>58 %</b>	<b>+0 %</b>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>bývania</b>	<b>42 %</b>	<b>+121,66 %</b>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>obč. vybavenosť</b>		<b>-31,71 %</b>

Pozn. Údaje v tabuľkách môžu byť zaokrúhlené na jednotky

Príloha č. 2 A  
**Pozemky určené pre realizáciu Projektu**

Projekt k žiadosti o odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, ÚPN BA,  
v stabilizovanom území – s potvrdeným investičným zámerom

*PATIO\_ Hraničná\_ polyfunkčný objekt*

# IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

žiadateľ: **GRAFOBAL GROUP development, a.s.**  
Sasinková 5, 811 08 Bratislava

stavba: **PATIO\_ Hraničná**  
polyfunkčný objekt  
Hraničná ulica  
Parcela:  
č. 15512/2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18  
Bratislava II, Mestská časť - Ružinov  
Katastrálne územie Nivy

developer/navrhovateľ: **GRAFOBAL GROUP development, a.s.**  
Sasinková 5, 811 08 Bratislava

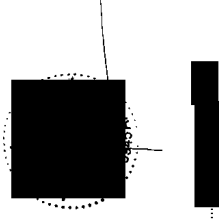
## 1.

Parc. číslo	LV	register	druh pozemku	špecifikácia objektu	plocha pozemku m <sup>2</sup>
15512/2	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom (17)	4333
15512/3	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	príemyselná budova (1) - sklad a dielne	318
15512/4	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Iná budova (20) - sklad a štáne	286
15512/5	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Iná budova (20) - sklad	18
15512/6	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	37
15512/7	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/8	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	38
15512/9	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/10	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/11	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/12	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/13	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/14	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/15	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	36
15512/16	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Samostatne stojaca garáž (7)	39
15512/17	3130	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Iná budova (20)	373
15512/18	723	"C"	Zastavaná plocha a nádvorie	Iná budova (20) - Prevádzková budova	123
<b>SPOLU</b>					<b>5853</b>

## OBSAH

### TEXTOVÁ ČASŤ

1	Identifikačné údaje
2	Odôvodnenie žiadosti o odchýlku
3	Základné údaje charakterizujúce stavbu
4	Urbanistická bilancia
	a. Funkčná plocha definovaná podľa ÚPN BA
	b. Plocha riešeného územia dokladujú investičným zámerom vo vlastníctve investora
	c. Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia



Príloha č. 3  
**Nájomné byty – neaplikuje sa**

Príloha č. 4  
**Nefinančné plnenie – neaplikuje sa**

Príloha č. 5  
**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – neaplikuje sa**

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

(ďalej spolu len „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 scelovať, 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 akejkolvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
  - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkolvek ich časti, a
  - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkolvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkolvek častí), 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 Nehnuteľností (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 Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas tak ako to vyplýva zo Zmluvy o investičnej činnosti, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 5.2 Pre účely § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť 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)~~~~(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 Nehnuteľností 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 Nehnuteľností 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 Nehnuteľnosti 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 predaj záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.

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

5.8 Záložca sa zaväzuje poskytnúť 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 Nehnuteľností, 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 právny a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy;
  - (b) po druhé, na úhradu úrokov z omeškania zo Zabezpečených pohľadávok splatných v prospech Záložného veriteľa v súvislosti so 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 akejkoľvek ich časti,

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

## **7. Záverečné ustanovenia**

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

V [●] dňa [●]

V [●] dňa [●]

**Hlavné mesto Slovenskej republiky  
Bratislava**

**[obchodné meno Záložcu]**

---

[●]

---

[●]

Príloha č. 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 obdobia od T-1 do T-12, kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobia 4 kvartálov a to  $IQ(T-2) \cdot IQ(T-1)$ .

$HOD(T+1) = HOD(T) \cdot kompozitný\ index(T)$ , kde  $kompozitný\ index(T) = 0,25 \cdot index\ cien\ stavebných\ materiálov(T) + 0,25 \cdot index\ cien\ stavebných\ prác(T) + 0,5 \cdot index\ realizovaných\ cien\ nehnuteľností\ v\ BA\ kraj(T)$

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 realizovaných cien nehnuteľností v BA kraj	104,0	94,9	95,7	97,8
index cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (2024):				
Q4 2022/100 * Q1 2023/100 * Q2 2023/100 * Q3 2023/100				
1,029 * 1,029 * 1,002 * 1,011				
index cien stavebných materiálov (2024) = 1,0726				

index cien stavebných prác (2024):

Q4 2022/100 \* Q1 2023/100 \* Q2 2023/100 \* Q3 2023/100

1,032 \* 1,040 \* 1,011 \* 1,008

index cien stavebných materiálov (2024) = 1,0937

index realizovaných cien nehnuteľností v BA kraj (nákap nových nehnuteľností) (2024):

Q4 2022/100 \* Q1 2023/100 \* Q2 2023/100 \* Q3 2023/100

1,040 \* 0,949 \* 0,957 \* 0,978

index cien stavebných materiálov (2024) = 0,9237

kompozitný index (2024) =  $0,25 \cdot 1,0726 + 0,25 \cdot 1,0937 + 0,5 \cdot 0,9237 = 0,26615 + 0,273425 + 0,46187$

kompozitný index (2024) = 1,003

1.2 Indexácia podľa NBS:

V prípade, že nie je možnosť použiť kompozitný index, vyššie 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 <sup>2</sup> v BA kraj	3451	3203	3146	3056	3056
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m <sup>2</sup> v BA kraj (medzikvartálna zmena)		0,9684	0,9684	0,9822	0,9841

index NBS (2024):

index NBS (2024) =  $(Q4\ 2022 / Q3\ 2022) \cdot (Q1\ 2023 / Q4\ 2022) \cdot (Q2\ 2023 / Q1\ 2023) \cdot (Q3\ 2023 / Q2\ 2023)$

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

Q1 2023 / Q4 2022 = 3203 / 3342 = 0,9594

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

Q3 2023 / Q2 2023 = 3056 / 3146 = 0,9841

index NBS (2024) = 0,9684 \* 0,9594 \* 0,9822 \* 0,9841

index NBS (2024) = 0,8970

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

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

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

Nárast hodnoty benchmarku od posledného resetu (resp. východzej hodnoty) sa rovná súčnu medzikvartálnych zmien hodnôt benchmarku, počnúc východzíou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku roku T+1 a východzom roku

$$\prod_{t=0}^{T-1} AB_t = \dots = \frac{B(T+1)}{B(0)}$$

Mech:  
 $B(0) = 5,000$   
 $B(T+1) = 6,500$   
 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 <sup>2</sup> s DPH v Bratislave	4611	4603	4633	4742	4937
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m <sup>2</sup> 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 rešetu (od prvej dostupnej dátovej bazy). V tejto prílohe uvádzané príklady vo vzťahu k benchmarku (2024):  
 $\text{benchmark}(2024) = (Q4\ 2022 / Q3\ 2022) \times (Q1\ 2023 / Q4\ 2022) \times (Q2\ 2023 / Q1\ 2023) \times (Q3\ 2023 / Q2\ 2023)$

$Q4\ 2022 / Q3\ 2022 = 4603 / 4611 = 0,9983$   
 $Q1\ 2023 / Q4\ 2022 = 4633 / 4603 = 0,9857$   
 $Q2\ 2023 / Q1\ 2023 = 4742 / 4633 = 0,9811$   
 $Q3\ 2023 / Q2\ 2023 = 4937 / 4742 = 1,0411$   
 $\text{benchmark}(2024) = 1,0633 \times 0,9857 \times 0,9811 \times 1,0411$   
**benchmark (2024) = 1,0705**

**2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE**

**Vzor č.1:**  
 K roku uzavorenia zmluvy (2024) je Referenčná hodnota Kонтрибуcie vo finančnom vyjadrení = 10 000 000 €  
 Z toho

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

Kонтрибуcia vo forme Najomných bytov (20% z Kонтрибуcie) má však byť plnená primárne vo forme prevodu Najomných bytov s celkovou podlažovou plochou 52, m<sup>2</sup>. Kонтрибуcia vo forme Nefinančného plnenia má byť plnená primárne vo forme prevodu Nefinančného plnenia.

Kонтрибуcia 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 – Najomné byty vo výmere 523 m<sup>2</sup> v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2039 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Intenzita sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
Rok index	Index zmluvy / index referencie	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G-E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 2024)	
1	2025	Q4-2022-Q3-2022	1,025	N/A	1,025000	1,025000	0,025000	1,025000	(-E1); (-F2)	137,4 €
2	2026	Q4-2022-Q3-2025	1,031	N/A	1,056775	1,081500	0,024725	1,056775	(-E2); (-F3)	144,6 €
3	2027	Q4-2022-Q3-2035	1,054	N/A	1,113841	1,124275	0,010434	1,113841	(-E3); (-F4)	150,9 €
4	2028	Q4-2022-Q3-2027	1,042	N/A	1,169652	1,185000	-0,015348	1,169652	(-E4); (-F5)	152,4 €
5	2029	Q4-2022-Q3-2029	1,010	N/A	1,172225	1,211643	0,044200	1,172225	(-E5); (-F6)	149,3 €
6	2030	Q4-2022-Q3-2029	0,980	N/A	1,148784	1,24076	0,091976	1,148784	(-E6); (-F7)	175,8 €
7	2031	Q4-2022-Q3-2030	1,056	N/A	1,164528	1,25222	0,087694	1,164528	(-E7); (-F8)	172,3 €
8	2032	Q4-2022-Q3-2031	0,980	N/A	0,980000	1,250000	0,040000	1,329376	(-E8); (-F9)	175,7 €
9	2033	Q4-2022-Q3-2030	1,070	N/A	0,996640	1,250000	1,056640	1,351684	(-E9); (-F10)	167,0 €
10	2034	Q4-2022-Q3-2033	0,950	N/A	0,948670	1,051111	0,111480	1,244289	(-E10); (-F11)	167,0 €

11	2025	Q4-2023-Q3-2024	N/A	1,06	0,997101	1,06	1,1416	0,117060	1,348504	(+10°011)	175,3 €
12	2026	Q4-2024-Q3-2025	N/A	1,04	1,036965	1,08	1,14709	0,118001	1,492444	(+11°1012)	182,3 €
13	2027	Q4-2025-Q3-2026	1,60	N/A	1,088834	1,04	1,13309	0,106555	1,272666	(+12°013)	191,4 €
14	2028	Q4-2026-Q3-2027	1,05	N/A	1,117144	1,05	1,22023	0,211500	1,510659	(+13°014)	196,4 €
15	2029	Q4-2027-Q3-2028	N/A	1,00	1,128315	1,06	1,29076	0,060000	1,748604	(+14°015)	206,4 €
16	2030	Q4-2028-Q3-2029	1,017	N/A	1,012000	1,07	1,07500	0,060000	1,766002	(+15°016)	229,7 €
17	2041	Q4-2029-Q3-2040	1,002	N/A	1,014024	1,01	1,03020	0,016178	1,793135	(+16°017)	230,1 €

V rokoch **2025-2026 a 2029** nebolo možné zostaviť kompozitný index. Borčeda nahradený indexom podľa NBS.

V rokoch **2025 – 2027** došlo k nárastu hodnoty benchmarku o **36%**, 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 **2021**.

V rokoch **2021 – 2028** 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 **2029**.

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

Hodnoty pre jednotlivé roky (T) sú starovene poslednými aktuálnymi dátami za 4 kvartály, a to Q4 T-2 až Q3 T-1. V prípade potreby výpočtu medzikvartálne 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.

Prílohy:

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 2026 je vo výške 750 000 \* 1,160522 = 870 467 €.

Keďže Najvyššie plnenie je prevádzkané mestu v roku 2027, indexovaná suma prvého ohodnotenia nákladov Nehnanečného plnenia (Hodnota HOI(T+n)) má hodnotu 3 000 000 \* 1,472565 = 4 417 599 €.

V roku 2028 došlo k prevádzke bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m<sup>2</sup>.

Tretie finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2028 je vo výške 2 000 000 \* 1,510853 = 3 021 706 €.

Štvrté finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2029 je vo výške 1 750 000 \* 1,745654 = 3 054 894 €.

#### Vzor 4.2:

Výčerná podľa vzoru 4.1, avšak kontribúcia má byť dosytná nasledovne:

- V roku 2025 – Prvé finančné plnenie (10%) v hodnote 500 000 €
- V roku 2026 – Druhé finančné plnenie (15%) v hodnote 750 000 €
- V roku 2028 – Nehnanečné plnenie v referenčnej hodnote 3 000 000 €
- V roku 2029 – Tretie finančné plnenie (40%) v hodnote 2 000 000 €
- V roku 2034 – Najomné byty vo výmere 523 m<sup>2</sup> v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2034 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Indexácia sa v rokoch 2025-2024 vyvíja nasledovne:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
Rok indexácie	Index referenčnej dáta	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G-D)	Finálny index	Kontribúcia (2024 - 2024)	
1	2025	Q4-2024-Q3-2024	1,025	N/A	1,025000	1,04	1,02	1,025000	(+E1)	153,3 €
2	2026	Q4-2024-Q3-2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	1,056775	(+F2)	157,4 €
3	2027	Q4-2026-Q3-2026	1,044	N/A	1,113841	1,02	1,07	1,113841	(+F3)	144,8 €
4	2028	Q4-2026-Q3-2027	1,042	N/A	1,169622	1,02	1,09	1,169622	(+F4)	150,5 €
5	2028	Q4-2027-Q3-2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	1,172228	(+E5)	152,4 €
6	2028	Q4-2028-Q3-2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	1,148784	(+F5)	149,3 €
7	2031	Q4-2029-Q3-2030	1,010	N/A	1,160072	1,01	1,11	1,160072	(+E7)	150,4 €
8	2037	Q4-2030-Q3-2031	1,071	N/A	1,184637	1	1,11	1,184637	(+F8)	151,0 €
9	2039	Q4-2031-Q3-2040	1,020	N/A	1,208336	1,07	1,15	1,208336	(+F9)	157,7 €

10	2024	04-2025-03-2025	0,350	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	1,147914	148,2 €
----	------	-----------------	-------	-----	----------	------	------	----------	----------	---------

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 2026 je vo výške 750 000 \* 1,160222 = 870 467 €.

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

V roku 2033 malo dôjsť k prevodu nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m2, avšak z iného dôvodu, ako porušenia povinnosti Developera k nemu nedošlo. Z tohto dôvodu si mesto v roku 2034 uplatnilo náhradné finančné plnenie podľa bodu 5.9 Zmluvy o spolupráci vo výške 2 000 000 \* 1,208330 = 2 416 660 €.

Prozn.: V prípade, že by šlo o porušenie povinnosti Developera, postupovalo by sa podľa bodu 5.8 Zmluvy o spolupráci, kde náhradné finančné plnenie by bolo vo výške 2 000 000 \* 1,147914 \* 1,15 = 2 640 202,20 €.

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

Štvrté finančné plnenie uhradené (a indexované) v roku 2034 je vo výške 1 750 000 \* 1,147914 = 2 008 649 €.

**Vzor č. 3:** Východiská podľa vzoru č. 2, avšak v stanovenom termíne (do roku 2030) nedošlo k právoplatnosti Povolenia na výstavbu (napr. z dôvodu, že Developer sa rozhodol Projekt nerealizovať).

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Rok indexácie	Indexy zostavené z dát	Rokový kompozitný index	Rokový index	Kumulatívny kompozitný IBS index	Rokový index	Kumulatívny percentuálny	Rozdiel (G-E)	Finálny index	Index (2024=100)
1	2025	04-2025-03-2024	1,025	N/A	1,01	1,01	-0,015000	1,020000	102,0
2	2026	04-2026-03-2025	1,031	N/A	1,04	1,05	-0,006375	1,056775	105,7
3	2027	04-2027-03-2026	1,034	N/A	1,02	1,07	-0,042435	1,113041	111,3

4	2028	04-2028-03-2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067796	1,160622	116,1
5	2029	04-2029-03-2028	1,049	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079302	1,172228	117,2
6	2030	04-2030-03-2029	3,869	N/A	1,146784	1,01	1,10	-0,046016	1,146784	114,7
7	2031	04-2031-03-2030	1,019	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,044409	1,160272	116,0
8	2032	04-2032-03-2031	1,021	N/A	1,164637	1	1,11	-0,066938	1,164637	116,5
9	2033	04-2033-03-2032	1,029	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,042064	1,208330	120,8
10	2034	04-2034-03-2033	3,959	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	1,147914	114,8

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 prečísané vyplatenie celej Kонтрибуcie v zmysle čl. 9 Zmluvy o spolupráci. Výpočet nároku Mesta je nasledovný:

- Výška indexovanej (celej) Kонтрибуcie = 10 000 000 €
- Výška indexovanej (celej) Kонтрибуcie v roku 2030 na základe koeficientom 1,15 = 10 000 000 \* 1,148784 = 11 487 840 €
- Výška nároku Mesta = 10 000 000 \* 1,15 = 11 500 000 €
- Výška nároku Mesta = 11 500 000 - 11 487 840 = 12 160 €

Príloha č. 10  
**Žiadosť o Záväzné stanovisko**

## Príloha č. 10 - Vzor žiadosti o záväzné stanovisko

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

<b>Investor</b>	
Investor je rovnaká osoba ako žiadateľ?	

<b>Zodpovedný projektant</b>	
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:	

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

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

<b>Typ žiadosti</b>	
Typ žiadosti:	o záväzné stanovisko k ...

<b>Prílohy</b>	
Projektová dokumentácia:	<b>Stupeň ZSPD</b>

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 65221/2025-686736

Vybavuje/linka

Bratislava  
26.11.2025

**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 – PATIO HRANIČNÁ, investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Prievoz**

Dňa 16.07.2025 bola doručená do podateľne magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj „hlavné mesto“ a „Bratislava“) listom č. VO/ OÚDP/10252/33568/2025/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 GRAFOBAL GROUP development, a. s. (ďalej len ako „investor“), ktorá dňa 18.06.2025 požiadala listom Mestskú časť Bratislava – Ružinov o uzatvorenie dohody v súvislosti s investičnou činnosťou pre zámer. Predmetom žiadosti investora je vykonanie investičného zámeru odlišne od podmienok platného ÚPN BA, a to úpravu hmoty objektu, bez zmeny vonkajšej hrany zastavaného objektu a jeho odstupových vzdialeností od susedných parciel.

Investor dňa 24.09.2025 doručil Projekt k žiadosti o odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, ÚPN BA, v stabilizovanom území – s potvrdeným investičným zámerom a ďalšie dokumentácie vyžiadané od investora.

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 odchýliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchýliť 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:

- 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 uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.

Predmetom dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - Ružinov, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre Investičný zámer PATIO HRANIČNÁ, investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Prievoz, 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 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.

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

#### **A. Stanovisko Útvoru hlavného architekta**

Predložená odchýlka pre investičný zámer PATIO\_Hraničná, Hraničná ulica, Bratislava, k. ú. Nivy je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa riešené územie investičného zámeru nachádza vo funkčnej ploche so stanoveným využitím č. 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, stabilizované územie, ktoré má výmeru 8 570 m<sup>2</sup>.

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

Riešené územie vo vlastníctve investora má výmeru 5 853 m<sup>2</sup>.

Investičný zámer sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Ružinov, na nároží ulíc Prievozská a Hraničná. Z východnej strany je ohraničený ulicou Hraničná, z južnej strany jestvujúcou zástavbou administratívnych objektov, zo západnej strany nezastavaným pozemkom a na severnej strane ho vymedzuje objekt Centra pre liečbu drogovo závislých.

Dňa 18.05.2024 bolo pre investičný zámer PATIO\_Hraničná vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pod č. MAGS OUIK 47348/2024-489423/Lab (ďalej aj „záväzné stanovisko“ alebo „ZST“), v ktorom bola, okrem iného, stavba posúdená z hľadiska funkčného využitia územia a využitia záujmového územia pri stabilizovaných územiach.

Predmetná navrhovaná odchýlka je posudzovaná od hodnôt potvrdených v ZST.

V predloženej dokumentácii pre odchýlku od ÚPN BA sa uvádza úprava hmoty objektu, bez zmeny vonkajšej hrany zastavaného objektu a jeho odstupových vzdialeností od susedných parciel. Zmena predstavuje odstránenie solitérnych objektov v pátiu, ktorých funkcia bude nahradená v 2.NP, ďalej zrušenie nárožného akcentu dotvorením hmoty do bloku s terasovitým ustupovaním so zachovaním najvyššej výšky hrany navrhovaného objektu a zmenu podielu funkčného využitia.

Hodnoty regulatívov priestorového usporiadania podľa vydaného záväzného stanoviska, na základe ktorých je dokladovaná odchýlka od ÚPN BA pre záujmové územie investičného zámeru neostávajú zachované. V prípade IPP sa jedná o navýšenie, ktoré predstavuje 14,06%, IZP sa znižuje o 7,51% a KZ ostáva nezmenený. Ďalej sa zvyšuje podiel

podlažných plôch funkcie bývania na 58% a znižuje sa podiel plôch funkcie občianskej vybavenosti na 42% pre riešené územie.

Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Regulatívy platného UPN BA – podľa <b>ZST MAGS OUIK 47348/2024-489423/Lab zo dňa 15.08.2024</b>	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche 201, stabilizované územie	5 853 m <sup>2</sup>	
<b>IPP – Index hrubých podlažných plôch</b>	2,41	14 106 m <sup>2</sup>
Priemerná podlažnosť	4/9 NP	
<b>IZP – Index zastavaných plôch</b>	0,485	2 838 m <sup>2</sup>
KZ –Koefficient zelene	0,247	1 448 m <sup>2</sup>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>bývania</b>	29,8 %	4 210 m <sup>2</sup>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>obč. vybavenosť</b>	70,2 %	9 896 m <sup>2</sup>

Návrh odchýlky pre investičný zámer <b>PATIO_Hraničná</b>	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche 201, stabilizované územie	5 853 m <sup>2</sup>		
<b>IPP - Index hrubých podlažných plôch</b>	2,749	16 090 m <sup>2</sup>	+14,06 %
Priemerná podlažnosť	6/8/9 NP		navyšuje sa
<b>IZP - Index zastavaných plôch</b>	0,448	2 625 m <sup>2</sup>	-7,51 %
KZ - koeficient zelene	0,247	1 448 m <sup>2</sup>	+0 %
Podiel podlažných plôch funkcie <b>bývania</b>	58 %	9 332 m <sup>2</sup>	+28,2 %*
Podiel podlažných plôch funkcie <b>obč. vybavenosť</b>	42 %	6 758 m <sup>2</sup>	-28,2 %*

\*nárast/zníženie percentuálneho podielu

Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA, ktorá spočíva v zmene hmotovo priestorových parametrov definovaných v ZST MAGS OUIK 47348/2024/489423/Lab zo dňa 15.08.2024 a zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území. Konkrétne pre Index podlažných plôch (IPP) sa jedná o zmenu z pôvodných 2,41 na 2,749 (zvýšenie o 1 984 m<sup>2</sup>), Index zastavaných plôch (IZP) sa znižuje z 0,485 na 0,448 (zníženie o 213 m<sup>2</sup>) a ďalej sa mení pomer funkcií bývania z 29,8% na 58% a občianskej vybavenosti z 70,2% na 42%. Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia.

## B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz

Právny rámec pre uzatvorenie dohody, ktorá umožňuje realizovať výstavbu s odchýlkou od záväzných regulatívov (pri zachovaní hlavnej funkcie územia), vytvára ustanovenie § 26 ods. 4 zákona o HMBA. Požadovaná odchýlka spĺňa zákonné parametre. Súčasťou rokovanií je aj príspevok investora vo verejný záujem.

Na základe rokovanií o vyvážení verejného a súkromného záujmu dospeli Hlavné mesto, mestská časť a investor k vzájomnej zhode. Kľúčovým výsledkom tejto dohody je záväzok investora poskytnúť finančnú príspevok v celkovej výške 712 219,41 eur. Táto suma bude v plnom rozsahu príjmom rozpočtu Mestskej časti Bratislava-Ružinov. Alokované prostriedky sú účelovo viazané na realizáciu verejnoprospešných investícií, revitalizáciu verejných priestranstiev a rozvoj modro-zelenej infraštruktúry v dotknutej lokalite. Týmto mechanizmom je garantované, že intenzifikácia využitia územia


prinesie priamy a hmatateľný benefit pre existujúcu komunitu a prispeje k trvalo udržateľnému zvyšovaniu kvality života obyvateľov v zóne Prievoz.

**Záver:**

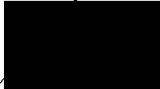
Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody pre Investičný zámer PATIO HRANIČNÁ**, investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Prievoz, **Mestská časť Bratislava - Ružinov, k. ú. Nivy** formou VZN a vyhodnotiť k nemu uplatnené pripomienky v súčinnosti s hlavným mestom.

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

Vážený pán

**Ing. Martin Chren**  
**starosta**  
**Mierová 21**  
**82105 Bratislava - mestská časť Ružinov**

Váš list  
16.07.2025

Naše poradové číslo  
MAGS UMSA 65221/2025-689949

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 Prievoz – PATIO HRANIČNÁ**

Na základe Vášho listu zo dňa 16.07.2025, VO/OÚDP/10252/33568/2025/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 Prievoz – PATIO HRANIČNÁ (ďalej len „investičný zámer“), Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo žiadosť.

Navrhovaná odchýlka pre investičný zámer, predložená spoločnosťou GRAFOBAL GROUP development 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 navrhovaný zámer, hoci sa odchyľuje od regulatívu, je z hľadiska urbánneho kontextu akceptovateľný, rešpektuje charakter okolitej zástavby a prispieva k zvýšeniu prevádzkovej a stavebno-technickej kvality na riešenom území.

Súčasťou realizácie tohto investičného zámeru je aj poskytnutie finančnej príspevku v celkovej výške 712 219,41 eur. Tieto finančné prostriedky budú v plnom rozsahu príjmom mestskej časti a budú účelovo viazané na strategický rozvoj a skvalitnenie verejného priestoru v dotknutej lokalite. Investície budú smerovať do zlepšenia lokálnej infraštruktúry, podpory udržateľnej mobility a zvyšovania kvality života obyvateľov, čím sa zabezpečí, že rozvoj súkromného projektu prinesie aj priamy a hmatateľný prospech 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