

Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0043

vo vzťahu k projektu Polyfunkčný objekt, Záhradnícka ulica, 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

THYMUS s. r. o.

Táto ZMLUVA O INVESTIČNEJ ČINNOSTI (ďalej len „**Zmluva**“) je uzatvorená medzi:

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, SK 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
IBAN: SK32 7500 0000 0000 2582 5623
Vlastník: Hlavné mesto Slovenskej republiky
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Ružinov

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

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) THYMUS s. r. o.

Sídlo: Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 57060/B
IČO: 44 648 260
DIČ: 2022767835
IČ DPH: SK2022767835
IBAN: SK05 0200 0000 0025 7567 6553
Zápis v RPVS: 16176
V zastúpení: Ing. Martin Horváth, konateľ

(ďalej len „**Developer**“)

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

Vzhľadom na to, že:

- (A)** Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „**Zákon o hlavnom meste**“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Mesta. V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia. Mesto, Mestská časť a Developer sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky, ako jedno z opatrení, ktoré môže prispieť k napĺňaniu cieľa zvyšovať dostupnosť bývania a udržateľne

prítom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup, okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera v prospech verejného záujmu spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie Projektu pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.

- (B)** Developer žiadosťou zo dňa 7.11.2025 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. 1/2026 zo dňa 16.03.2026 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. Pre vylúčenie pochybností ďalej platí, že táto Zmluva nezakladá Developerovi právny nárok na vydanie kladného záväzného stanoviska.
- (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)** Zmluvné strany sa dohodli, že Finančné plnenie poskytnuté Developerom bude v celom rozsahu (100 %) príjmom Mestskej časti Bratislava-Ružinov a bude účelovo viazané na projekt revitalizácie a rozvoja trhoviska Miletičova, vrátane súvisiacej verejnej infraštruktúry a skvalitnenia verejných priestranstiev v správe mestskej časti.
- (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 12.2(a).

„**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:

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

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

Hodnota kompozitného indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-2) až 3Q(T-1). Ak pre niektorý rok T nebude možné uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu SR), na indexáciu sa použije iný vhodný alternatívny index, primárne miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska. Ak nebude možné uskutočniť indexáciu ani spôsobom podľa predchádzajúcej vety, vykoná sa podľa iného obdobného ukazovateľa určeného Mestom; a takýto ukazovateľ sa bude považovať za Index na účely tejto Zmluvy.

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

Podrobnejšie je režim indexácie uvedený v Prílohe č. 9 (*Vzorový výpočet indexácie*).

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

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

„**Náhradné nefinančné plnenie**“ má význam uvedený v čl. 9 – neaplikuje sa

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

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

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 12 (*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 nprojektoromy a iné normy (napr. architektonického alebo statického charakteru) vzťahujúce sa na realizáciu Projektu ak sú všeobecne právne záväzné.

„**Projekt**“ je projekt pod názvom „**Polyfunkčný objekt Záhradnícka ulica**“, 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 právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolená výstavba Bytového domu.

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

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 6 (*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 – neaplikuje sa.

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

„**Ručiteľské vyhlásenie**“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 (*Vzor Ručiteľského vyhlásenia*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

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

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

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

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

„**Vyhlásenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 10.1.

„**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 12.1.

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 12.2.

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 12.2.

„**Záložná zmluva**“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 8 tejto Zmluvy.

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

„**Záručná doba**“ má význam uvedený v odseku 5.7. – neaplikuje sa.

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväznú stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania pre celý rozsah Bytového domu vydané Mestom na základe žiadosti Developera (žiadosť tvorí Prílohu č. 10 tejto Zmluvy) v zmysle:

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

Zákona hlavnom meste,

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

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

„**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený čl. 5 - neaplikuje sa.

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

1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva 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.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa článku 4 tejto Zmluvy a Nájomnými bytmi podľa článku 5 tejto Zmluvy (neaplikuje sa) bude voči Developerovi vykonávať Mestská časť, ako aj všetky práva a povinnosti súvisiace s Nefinančným plnením podľa článku 6 tejto Zmluvy.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestskej časti Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestskej časti poskytnutá v nasledovných formách:
 - (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
 - (b) [Nájomné byty - úmyselne vynechané]; a
 - (c) [Nefinančné plnenie - úmyselne vynechané]
- 3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je **255 168,49 EUR** (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:
 - (a) Finančného plnenia vo výške 255 168,49 EUR pozostávajúceho z:
 - (i) prvej časti vo výške 25 516,85 EUR (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
 - (ii) druhej časti vo výške 38 275,27 EUR (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),
 - (iii) tretej časti vo výške 102 067,39 EUR (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a

- (iv) štvrtej časti vo výške 89 308,97 EUR (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);
- (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“) – neaplikuje sa; a
- (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“) – neaplikuje sa.

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

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.
- (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
- (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č. 9 (*Vzorový výpočet indexácie*).
- (d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje nielen Finančné plnenie ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta a/alebo Mestskej časti, 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, Mestská časť 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. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmena Zmluvy podľa predchádzajúcej vety sa môže vykonať iba prostredníctvom písomného dodatku, ktorý podpíšu Zmluvné strany.

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.

3.8 Ak dôjde k zmene výšky Hodnoty plnenia podľa tohto článku, Mesto je povinné o každej takejto zmene bezodkladne písomne informovať Mestskú časť.

- 3.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Hodnota plnenia je v tejto Zmluve určená v referenčnom rámci roku 2025 (t. j. ako hodnota pred uplatnením Indexu pre rok uzatvorenia tejto Zmluvy). Odchylné od ustanovenia, podľa ktorého sa Hodnota plnenia prvýkrát automaticky aktualizuje Indexom až od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku uzatvorenia tejto Zmluvy, sa Zmluvné strany dohodli, že Hodnota plnenia sa v kalendárnom roku uzatvorenia tejto zmluvy aktualizuje Indexom už odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. Na účely predchádzajúcej vety sa za „rok uzatvorenia považuje kalendárny rok, v ktorom bola táto Zmluva uzatvorená, a výška Hodnoty plnenia uplatniteľná odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy do 31.12 roku uzatvorenia sa určí analogicky podľa pravidiel indexácie uvedených v tejto Zmluve ako súčin Hodnoty plnenia (určený v referenčnom rámci) a kumulatívneho nárastu alebo poklesu Indexu vyjadreného pre Rok uzatvorenia.
- 3.10 S účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po roku uzatvorenia sa Hodnota plnenia ďalej automaticky aktualizuje Indexom v súlade s pôvodným znením pravidiel Indexácie podľa tejto Zmluvy. Bodom 3.9 a 3.10 nie sú dotknuté osobitné dojednania o indexácii Finančného plnenia skôr (t.j. indexácia k roku reálne uskutočnenej úhrady).

4. Finančné plnenie

- 4.1 Developer je povinný uhradiť Mestskej časti Finančné plnenie nasledovne:
- (a) Prvé finančné plnenie najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska Developerovi,
 - (b) Druhé finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu;
 - (c) Tretie finančné plnenie najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania; a
 - (d) Štvrté finančné plnenie najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívania.
- 4.2 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho časť podľa odseku 4.1 písm. a) až d) tejto Zmluvy v prospech Mestskej časti aj skôr. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylné 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 Mestskej časti sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.
- 4.4 Developer je povinný o akomkoľvek finančnom plnení podľa tohto článku bezodkladne písomne informovať Mesto a Mestskú časť.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Finančné plnenie zodpovedajúca 100% z Kontribúcie (ďalej len „Podiel MČ“) sa uhrádza priamo Developerom v prospech účtu Mestskej časti.
- 4.6 Všetky finančné plnenia podľa odseku 4.1 je Developer povinný uhradiť v plnej výške v prospech účtu Mestskej časti.
- 4.7 Úhrada Finančného plnenia v prospech Mestskej časti podľa tohto odseku sa považuje za riadne poskytnutie Kontribúcie v rozsahu uhradenej sumy. Mesto výslovne potvrdzuje, že v rozsahu, a akom Developer uhradí Finančné plnenie v prospech Mestskej časti podľa tohto odseku, považuje záväzok Developera poskytnúť Kontribúciu za splnený a nebude požadovať opätovnú úhradu tejto sumy.

5. *Nájomné byty – neaplikuje sa*

6. **Realizácia projektu**

6.1 Zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú vzájomnú dohodu, že Developerom poskytnuté Finančné plnenie ako predmet jeho Kontribúcie, poskytnutej Developerom na základe tejto Zmluvy je Mestská časť oprávnené použiť na financovanie akýchkoľvek verejnoprospešných investícií, a to bez predchádzajúceho vyjadrenia a/alebo súhlasu Developera.

6.2 Developer vyhlasuje, že:

- (a) najneskôr do 6 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu.
- (b) najneskôr do 8 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu

- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 6.2; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 6.2, t. j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zist'ovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:

- 90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania; alebo
- 120 dní v prípade zist'ovacieho konania; alebo
- 365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,

avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera,

dôjde k automatickému predĺženiu lehôt podľa odseku 6.2 o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 6.3 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto a Mestskú časť bezodkladne písomne upovedomí.

6.4 Developer je povinný informovať Mesto a Mestskú časť o nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 45 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.

6.5 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 a Mestskej časti, 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.

- 6.6 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. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 7.1 Developer vyhlasuje, že je vlastníkom Pozemkov uvedených v Prílohe 6 (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*) a Developer sa zaväzuje informovať Mesto a Mestskú časť o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 7.2 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.
- 7.3 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 7.1.
- 7.4 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 7.1), 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 7.1.

8. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

- 8.1 Ak v lehote podľa článku 6 (*Realizácia projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 6 (*Osobitné dojednania Mestskej časti, Mesta a Developera*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, alebo ak príde k úkonom podľa článku 2.1(e) Záložnej zmluvy, Mesto, po predchádzajúcom súhlase Mestskej časti, je oprávnená uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15 -násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Zároveň platí:
- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa, keď ho na to Mestská časť vyzve.
 - (b) Výška nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 8.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 8.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 8.1.

- (c) Nárok Mestskej časti podľa tohto odseku 8.1 je splatný iba raz.
 - (d) Ak by po vzniku nároku Mestskej časti podľa tohto odseku 8.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mestskej časti podľa tohto odseku 8.1 zaniká.
 - (e) Ak si Mestská časť uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 8.1 a Developer tento nárok Mestskej časti uhradí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 8.1 (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).
- 8.2 Najneskôr 30 dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 8.1(a), bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

9. Náhradné nefinančné plnenie- neaplikuje sa

10. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

- 10.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto a Mestskú časť, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- (a) nie je voči Mestu a/alebo Mestskej časti dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
 - (b) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať (sám alebo prostredníctvom tretích osôb) príslušnými oprávneniami ako aj dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
 - (c) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;
 - (d) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti, ktoré by mohli zásadne ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;
 - (e) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
 - (f) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správными rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
 - (g) ku dňu podpisu tejto Zmluvy a počas celej nasledovnej doby trvania Zmluvy bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- (ďalej len „Vyhlásenia a ubezpečenia“).
- 10.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu a Mestskej časti, 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.

- 10.3 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.
- 10.4 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.

11. Odškodnenie a sankcie

- 11.1 Developer ubezpečuje Mesto a Mestskú časť, 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 a Mestskej časti 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 a/alebo Mestskej časti v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinností Developera vzniknú.
- 11.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 10.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu a/alebo Mestskej časti 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 a/alebo Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto a/alebo Mestská časť je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto a /alebo Mestská časť dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu a/alebo Mestskej časti 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 a/alebo Mestskej časti.
- 11.3 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 11.3 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 11.4, 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 11.4.

- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto a/alebo Mestská časť 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 a/alebo Mestskej časti, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

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

- 11.4 Ustanovením odseku 11.3 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 15 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinnosti Mesta podľa odseku 12.5 a náhradu škody v prípade uvedenom v odseku 2.3 a/alebo 2.4, 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.

12. Zabezpečenie

- 12.1 V prípade, ak došlo k vydaniu Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 12.2.
- 12.2 V prípade postupu podľa odseku 12.1 je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):
- (a) neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**“); alebo
 - (b) záložné právo (aj v druhom rade, pokiaľ bolo zriadené záložné právo v prospech Mesta na základe Zmluvy o spolupráci) na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 8 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**“).

a to tak, aby celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 75% (neindexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie (ďalej len „**Zabezpečenie**“). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude zriadené Záložné právo považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom

Ministerstvom spravodlivosti SR. 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.

- 12.3 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 12.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 12.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 12.4 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 a/alebo Mestskej časti (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.
- 12.5 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta a/alebo Mestskej časti voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto a/alebo Mestská časť 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 12.5 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 12.6 Všetky náklady spojené so zriadením a udržaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

13. Vyššia moc

- 13.1 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.
- 13.2 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.

- 13.3 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.

14. Zmena právnych predpisov

- 14.1 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.

15. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 15.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.

- 15.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením Developera podľa odseku 15.3; alebo
- (c) odstúpením Mesta podľa odseku 15.4.

- 15.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:

- (a) nedôjde k vydaniu Záväzného stanoviska ani do 75 dní odo dňa podania Žiadosti o Záväzné stanovisko v zmysle platných právnych predpisov,
- (b) dôjde k zrušeniu Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto povinné vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia,
- (c) Mesto a/alebo Mestská časť postupovali preukázateľne v rozpore s odsekom 2.3 a/alebo 2.4 a/alebo 18.2 tejto Zmluvy,

- 15.4 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:

(a) v prípade podľa odseku 12.3 (neposkytnutie Zabezpečenia).

15.5 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.

16. Ochrana informácií

16.1 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 a/alebo Mestská časť 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.

16.2 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 16.1.

17. Komunikácia a oprávnené osoby

17.1 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:

[REDACTED]

(c) Mestská časť:

Vo veciach technických:
Email:
Telefón:
Vo veciach zmluvných:
Email:
Telefón:

[REDACTED]

17.2 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 17.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

18. Záverečné ustanovenia

- 18.1 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).
- 18.2 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Ružinov 532/XXIV/2026 zo dňa 28.04.2026.

- 18.3 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).
- 18.4 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 7 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 18.5 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.
- 18.6 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.
- 18.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 18.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 18.9 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 6 originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 18.10 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.
- 18.11 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Bytového domu |
| Príloha č. 2 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 3 | <i>Nájomné byty - úmyselne vynechané</i> |
| Príloha č. 4 | <i>Nefinančné plnenie - úmyselne vynechané</i> |
| Príloha č. 5 | <i>Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov - úmyselne vynechané</i> |
| Príloha č. 6 | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 7 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 8 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 9 | Vzorový výpočet indexácie |
| Príloha č. 10 | Žiadosť o Záväzné stanovisko. |
| Príloha č. 11 | Predchádzajúci súhlas primátora Mesta. |

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

V Bratislave dňa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

V Bratislave dňa

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Ing. Martin Chren, starosta

V Bratislave dňa

THYMUS s. r. o.

Ing. Martin Horváth, konateľ

Príloha č. 1
Vymedzenie Bytového domu

1. TEXTOVÁ ČASŤ,

1.1 Identifikačné údaje

THYMUS s. r. o.
Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava
IČO: 44648296
Zastúpená: Ing. Martin Horváth, konateľ
E-mail: [REDAKOVANÉ] Tel.: [REDAKOVANÉ]

1.2 Odôvodnenie žiadosti o odchýlku

Navrhovaná úprava vo funkčnom bloku A prispieva k naplneniu cieľa zvyšovania dostupnosti bývania, vyššej kvalite mestského prostredia, a podporuje princípy udržateľného rozvoja.

1.3 Základné údaje charakterizujúce stavbu - stručný popis, základné informácie o navrhovanom zámere vyplývajúce z najaktuálnejšej projektovej dokumentácie pre potvrdenie zámeru (ZST) v porovnaní s navrhovanou odchýlkou.

Stavba POLYFUNKČNÝ OBJEKT je navrhnutá v stabilizovanom území v mestskej časti Bratislava-Ružinov na pozemku, kde sa momentálne nachádza parkovisko, ktoré je vo vlastníctve žiadateľa (investora).

Stavba pozostáva z dvoch nadzemných častí na spoločnej suterénnej podnoži. Budova A (predmet žiadosti) má 11 nadzemných podlaží (posledné 2 ustupujú), budova B má 5 nadzemných podlaží. V 2.PP a 1.PP sú hromadné garáže, sklady a technické miestnosti. Na 1.NP sú vstupy, komunikačné priestory, prenajímateľný priestor a v časti B kaviareň s terasou; na 2.NP prenajímateľný/showroom priestor; na 3.–5.NP administratíva; na 6.–11.NP byty.

Statická doprava je riešená v podzemných podlažiach a v susednom garážovom dome, spolu bolo podľa STN 73 6110 prepočítaných 56 parkovacích stojísk. Krátkodobé stojiská pre bicykle sú pri západnej fasáde, dlhodobé v 1.NP a v garážovom dome. V susedstve sa nachádzajú bytové a administratívne objekty.

Architektúra vychádza z tvaru a situovania pozemku, kontextu okolitého prostredia a funkčných požiadaviek na zdravé bývanie a ekonomiku výstavby a prevádzky. Architektúra nového objektu má spoločné čisté tvaroslovné znaky aj formy, je koncipovaná so zámerom vytvoriť jednoduchý elegantný objekt, ktorý by mohol slúžiť aj na bývanie aj pre administratívne účely.

Navrhovaná úprava spočíva výlučne v **zmene úžitkových plôch (vo funkčnom bloku A)**, t. j. v **premene časti administratívnej funkcie na funkciu bývania**, bez zmeny zostávajú:

- zastavanej plochy,
- celkovej hrubej podlažnej plochy (HPP),
- indexov IPP a IZP,
- hmotovo-architektonického riešenia ani dopravného napojenia.

1.4 Urbanistická bilancia:

a. Funkčná plocha definovaná podľa ÚPN BA (východná funkčná plocha - blok A)

Funkčná plocha definovaná v ÚPN BA - názov funkcie, číslo funkcie, stabilizované územie 5289 m²

Názov funkcie: Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

Číslo funkcie: 201

Charakter územia: Stabilizované územie vnútorného mesta občianskej vybavenosti

Celková podlažná plocha: 10 133m²

Podrobnejšie info viď. v prílohe - Závazné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 56542/2025 - 567431/Lab

Podľa platného ÚPN sa riešené územie nachádza v stabilizovanom území pod označením **201**, kde podiel bytov **nesmie prekročiť 30 %** z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy.

b. Plocha riešeného územia dotknutého investičným zámerom vo vlastníctve investora

Bilancie sú vypočítané podľa Záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 56542/2025 - 567431/Lab z výmery záujmového územia samostatne vo východnej funkčnej ploche (blok A) a západnej funkčnej ploche (blok B).

Výmera územia pre výpočet bilancií je 2165 m² (blok A) a 113 m² (blok B). Výmera územia je prienikom plochy stavebného pozemku s plochou príslušného regulačného bloku.

c. Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Prehľadné vyhodnotenie jednotlivých ukazovateľov, v tabuľkovej forme, pre ukazovatele záujmového územia investičného zámeru potvrdených právoplatným rozhodnutím (Tabuľka č. 1) v porovnaní s navrhovanou odchýlkou voči ÚPN BA s % vyhodnotením nárastu/poklesu meniacich sa ukazovateľov (Tabuľka č. 2).

Pozn. v prípade, že riešené územie nie je totožné s výmerou celej funkčnej plochy je výpočet bilancií potrebné dokazovať pre riešené územie investičného zámeru, nie pre celú funkčnú plochu.

2. TABUĽKY VYHODNOTENIA UKAZOVATEĽOV FUNKČNÉHO BLOKU

Tabuľka č. 1 - hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia podľa vydaného rozhodnutia:

Regulatívy platného ÚPN BA - číslo funkcie, stabilizované územie, potvrdené hodnoty	Limity	Výmera
Výmera záujmového územia vo funkčnej ploche (blok A/ blok B)	m ²	2165 m ² /113m ²
IPP - Index hrubých podlažných plôch	2,81/3,82	6083 m ² /432m ²
Priemerná podlažnosť	8,36 NP	
IZP - Index zastavaných plôch	0,63/1,00	1371 m ² / 113m ²
KZ - Koeficient zelene	0,04/-	79 m ² /0 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie bývania v bloku A	30 %	3054 m ² (z 10 133 m ²)
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť v bloku A	70 %	7079 m ² (z 10 133 m ²)

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

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera záujmového územia vo funkčnej ploche (blok A/ blok B)	2165 m ² /113 m ²		0
IPP - Index hrubých podlažných plôch	2,81/3,82	6083 m ² /432m ²	0%
Priemerná podlažnosť	8,36 NP		0% NP
IZP - Index zastavaných plôch	0,63/1,00	1371 m ² / 113m ²	0%
KZ - Koeficient zelene	0,04/-	79 m ² /0 m ²	0%
Podiel podlažných plôch funkcie bývania v bloku A	46,7%	4730m ²	+16,7%
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť v bloku A	53,3%	5403m ²	-16,7%

Vyhodnotenie:

- podiel bývania sa vo východnom funkčnom bloku (A) zvyšuje z 30 % na 46,7 %,
- podiel obč. vyb. vo východnom funkčnom bloku (A) sa znižuje z 70 % na 53,3 %,
- podiel podlažných plôch funkcie bývania a funkcie občianskej vybavenosti sa v západnom funkčnom bloku (B) nemení

Príloha č. 2
Popis a parametre Projektu

3. GRAFICKÁ ČASŤ

DOKUMENTÁCIA PRE ŽIADOSŤ O ODCHÝLKU V ÚZEMNOM PLÁNE
POLYFUNKČNÝ OBJEKT, ZÁHRADNÍCKA UL.

október 2025



OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

2.1 ÚDAJE O ÚZEMÍ A UMIESTNENÍ STAVBY

3. VYHODNOTENIE ZMENY UKAZOVATEĽOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA


3.1 VYHODNOTENIE UKAZOVATEĽOV – POLYFUNKČNÝ OBJEKT

3.2 VYHODNOTENIE PODIELU FUNKCIE BÝVANIA (ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA 10/25)

4. VÝKRESOVÁ ČASŤ

C-01	Situácia širších vzťahov	
C-02	Zákres do katastrálnej mapy	M=1:1000
C-03	Koordináčna situácia	M=1:500
E-01	SO-P01 – Pohľad južný	M=1:200
E-02	SO-P01 – Pohľad severný	M=1:200
E-03	SO-P01 – Pohľad západný	M=1:200
E-04	SO-P01 – Pohľad východný	M=1:200
E-05	SO-P01 – Pohľad východný + komunikácia	M=1:200
E-06	SO-P01 – Vizualizácia	
E-07	SO-P01 – Vizualizácia	
E-08	SO-P01 – Vtáčia perspektíva	

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV STAVBY:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT
MIESTO STAVBY:	Záhradnícka ul. Bratislava
OKRES	Bratislava
KATASTRÁLNE ÚZEMIE:	Nivy
PARCELNÉ ČÍSLA:	15293/14, 15295/1, 15295/16, 15293/72, 15295/159, 15295/29, 15295/20 (v zmysle GP č. 46/2024 na zameranie stavby SO G01 na p.č.15295/18 ku kolaudácii a oddelenie pozemkov p.č.15293/72-73, SO G06 a SO G07 z 18.09.2024)
VLASTNÍK POZEMKOV:	THYMUS s.r.o. Záhradnícka ul. 153 821 08 Bratislava
STAVEBNÍK/INVESTOR:	THYMUS s.r.o. Záhradnícka ul. 153 821 08 Bratislava
STUPEŇ PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
CHARAKTER STAVBY:	Novostavba
FUNKCIA OBJEKTU:	Bytový dom
DODÁVATEĽ:	Bude určený výberovým konaním
GEN. PROJEKTANT:	PLAN FACTORY s.r.o. Záhradnícka 153 821 08 Bratislava
AUTORI:	DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o. – autorizovaný architekt 

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

2.1 ÚDAJE O ÚZEMÍ A UMIESTNENÍ STAVBY

Stavba POLYFUNKČNÝ OBJEKT je navrhnutá v stabilizovanom území v mestskej časti Bratislava-Ružinov na pozemku, kde sa momentálne nachádza parkovisko, ktoré je vo vlastníctve investora. Navrhovaná činnosť predstavuje výstavbu 11-podlažného bytového domu, ktorého súčasťou sú dve podzemné podlažia s parkovacími miestami. Objekt má 2 vrchné podlažia ustúpené. Zo severnej strany susedí s jestvujúcim objektom GARÁŽOVÉHO DOMU a zo západnej strany s budovou THB. V susedstve sa nachádzajú bytové a administratívne objekty.

Navrhovaný objekt sa nachádza na parcelách (v zmysle GP č. 46/2024 na zameranie stavby SO G01 na p.č.15295/18 ku kolaudácii a oddelenie pozemkov p.č.15293/72-73, SO G06 a SO G07 z 18.09.2024):

- KN/C č. 15293/14, výmera parcely je 444 m², druh pozemku – ostatná plocha
- KN/C č.15295/1, výmera parcely je 35 m², druh pozemku – ostatná plocha
- KN/C č.15295/16, výmera parcely je 35 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie
- KN/C č. 15293/72, výmera pozemku 263 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie
- KN/C č. 15295/159, výmera pozemku 24 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie
- KN/C č. 15295/29, výmera pozemku 409 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie
- KN/C č. 15295/20, výmera pozemku 595 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie

Parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Nivy v trvalo zastavanom stabilizovanom území obce. Parcely sú rovinaté, vstup na pozemok je z južnej strany z ulice Záhradnícka. Areál bude napojený na všetky rozhodujúce siete technickej infraštruktúry, v rámci areálu budú vedené areálové rozvody vody, kanalizácie a NN.

Parcelami 15293/73, 15293/72, 15293/14, 15295/29 a 15295/20 v súčasnosti prechádza horúcovod vedený v zemi, jestvujúca dažďová a splašková kanalizácia parkoviska a budovy Unigal . Horúcovod bude podliehať prekládke a bude vedený v suteréne Polyfunkčného objektu. Existujúce pripojenie splaškovej kanalizácie z objektu Unigal (parc.č.15293/13) do DN 300 v ulici Sartorisova, ktoré prechádza v mieste výstavby bude presmerované do zberača DN 2000 v ulici Záhradnícka (SO 05). Z prekládky horúcovodu bude zriadená prípojka pre výmenníkovú stanicu PS 03, ako náhradného zdroja tepla objektu. Jestvujúca dažďová kanalizácia z jestvujúcich parkovacích plôch bude odvedená do existujúcej ORL. Parcelou č. 15295/29 je vedený NN kábel v zemi.

Na pozemku sa bude zriaďovať prípojka - areálový rozvod elektriny, NN optické prípojky a areálové rozvody vody a kanalizácie, ktorých prípojky boli riešené pri výstavbe „Garážový dom, Záhradnícka ul. Pri výstavbe dôjde k dočasnému preloženiu SLP rozvodov (SO 09) z dôvodu budovania prepojenia objektov A a B.

Novou výstavbou nebudú dotknuté chránené územia alebo pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny, nedôjde k negatívnym zásahom do kvality životného prostredia v lokalite. Prevádzka na susedných pozemkoch nebude navrhovaným objektom obmedzená alebo narušená, budú dodržané relevantné hygienické normy a predpisy. Výstavbou navrhovaných objektov nedôjde k výrubu zelene.

Stavbu POLYFUNKČNÝ OBJEKT tvorí jeden hlavný stavebný objekt (SO P01) pozostávajúci z polyfunkčného objektu, ktorý má 11nadmenných podlaží (10.NP a 11.NP sú ustúpené od Sartorisovej ul.) a 2 podzemné podlažia (ďalej budova „A“), a administratívneho objektu so 4 nadzemnými podlažiami a 2 podzemnými podlažiami (ďalej budova „B“). Objekty budú spojené prechodovým krčkom v suteréne na 1. a 2. PP. Severná fasáda budovy „A“ bude v styku s vedľajším objektom garážového domu. Južná a západná fasáda budú na hraniciach parcely 15293/14. Budova „B“ bude priliehať k západnej strane fasády budovy THB a zo severnej strany k administratívnej budove.

Budova „A“ má zo západnej strany zo Sartorisovej ulice dva oddelené vstupy, jeden pre užívateľov administratívnych priestorov a druhý pre obytnú časť budovy. Samostatne je cez Polyfunkčný objekt riešený aj vstup do Garážového domu. Z južnej strany na prízemí je navrhnuté dva prenajímateľné priestory s vlastným vstupom.

Nádoby na komunálny odpad budú situované v exteriéri pri parkovacích miestach pri vjazde do Unigalu v počte 4 ks polozapustených kontajnerov objemu 5m³ s nadzemnými vhadzovacími časťami (zmesový komunálny odpad, papier, plasty, sklo).

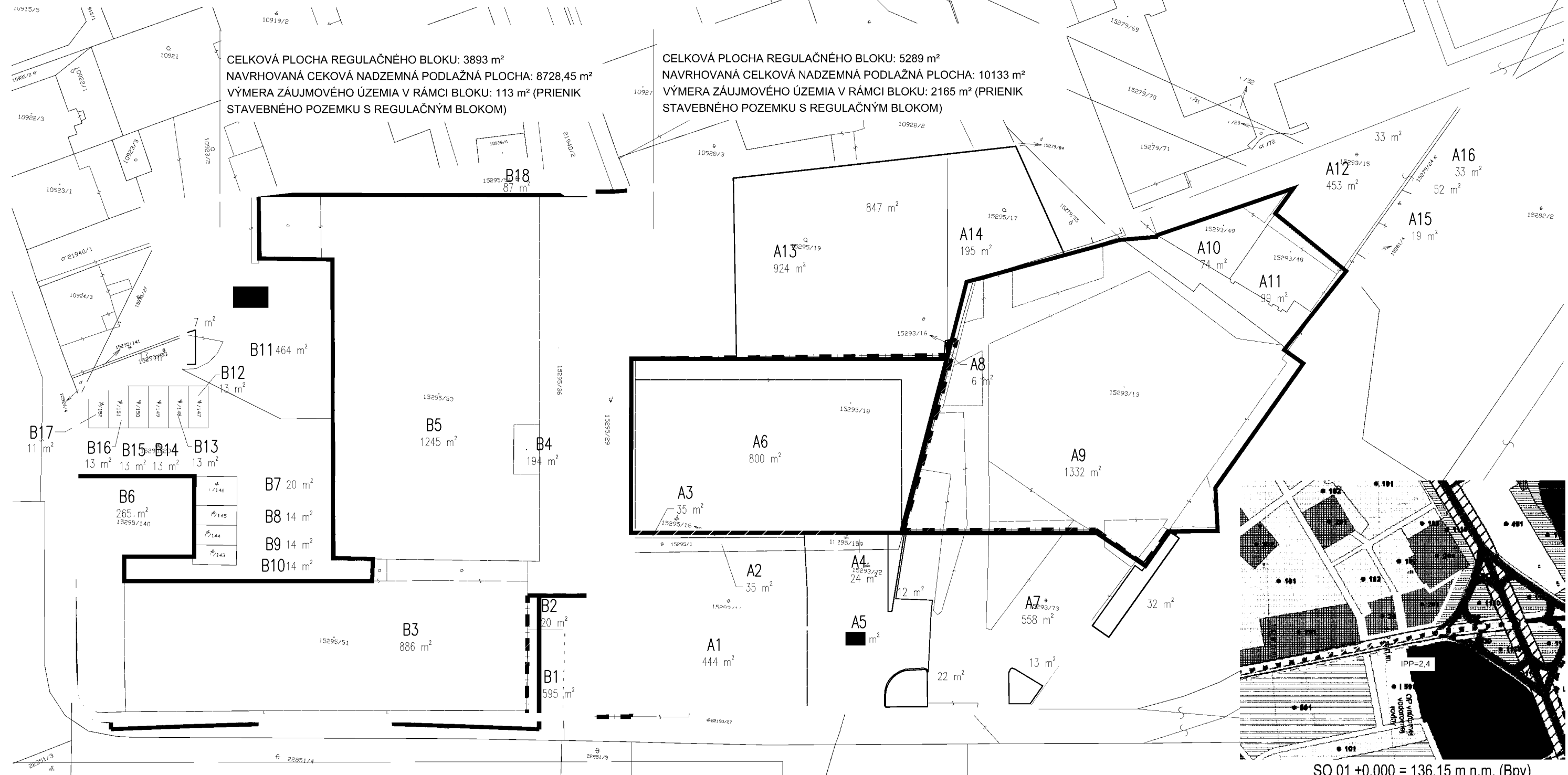
Dopravné napojenie a prístup na pozemok sú z vjazdu riešeného v rámci stavby „Garážový dom, Záhradnícka ul.“. Tento vjazd je z ulice Záhradnícka a je spoločný pre budovu Garážového domu a budovu Unigalu.

3. VYHODNOTENIE UKAZOVATEĽOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA

Regulatívy vyplývajúce z platného Územného plánu SR Bratislavy (UPN), schváleného uznesením č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov i s ohľadom na územné plány zón:

Podľa platného UPN sa riešený pozemok nachádza v stabilizovanom území vnútorného mesta občianskej vybavenosti pod označením 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kde podiel bytov nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Keďže ide o stabilizované územie, ktoré nie je možné generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú funkčnú plochu a pre danú lokalitu nie je vypracovaný územný plán zóny, návrh sa opiera o charakter okolitej mestskej štruktúry, rešpektuje jej charakteristické princípy, **s prihliadnutím na IPP v susedných funkčných blokoch: IPP=2,4 (I 501, I201).**



STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
 ZÁHRADNICKÁ UL., BRATISLAVA

INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradnícka ul. 153
 821 08 Bratislava

AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrínskeho 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradnícka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
PREHLAD PLÔCH V REG. BLOKU A-B

MIERKA 1:500
STUPEŇ DUR
Č. VÝKRESU -

Plan Factory s.r.o. © 2025



3.1 VYHODNOTENIE UKAZOVATEĽOV - POLYFUNKČNÝ OBJEKT

I. a.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy regulačného bloku A s ohľadom na Záväzné stanovisko z 23.09.2025:

POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU V REGULAČNOM BLOKU "A"	OZN. POZEMKU	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ	Bývanie (m ²)	Obč. vyb. (m ²)	Bývanie (%)	Obč. vyb. (%)
	A1	15293/14	444	571	5283	10,5	34	1	7	0,04	3054	2229	58%	42%
	A2	15295/1	35											
	A3	15295/16	35											
	A4	15295/159	24											
	A5	15293/72	263											
	A6	15295/18	800	800	800	1	0	1,00	1,00	0	0	800	0%	100%
	A7	15293/73	558	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0%	0%
	A8	15293/16	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	A9	15293/13	1332	1332	3877	5	0	1	2,91	0	0	3877	0%	100%
	A10	15293/49	74	74	74	1	0	1	1,00	0	0	74	0%	100%
	A11	15293/48	99	99	99	1	0	1	1,00	0	0	99	0%	100%
	A12	15293/15	453	0	0	0	33	0	0	0,07	0	0	0%	0%
	A13	15295/19*	924	0	0	0	847	0	0	0,76	0	0	0%	0%
	A14	15295/17*	195											
	A15	15281/4	19	0	0	0	19	0	0,00	1	0	0	0%	0%
A16	15279/24	33	0	0	0	33	0	0,00	1	0	0	0%	0%	
PLOCHA SPOLU:			5294											
PLOCHA PODĽA ÚP:			5289	2876	10133	-	1011	0,54	1,92	0,19	3054	7079	30,1%	69,9%

Podiel bývania v navrhovanom stave funkčnej plochy je 30%, pričom max. je 30%.

I. b.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy regulačného bloku A a navrhovanej zmeny funkčného využitia 10/2025:

POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU V REGULAČNOM BLOKU "A"	OZN. POZEMKU	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ	Bývanie (m ²)	Obč. vyb. (m ²)	Bývanie (%)	Obč. vyb. (%)
	A1	15293/14	444	571	5283	10,5	34	1	7	0,04	4730	553	90%	10%
	A2	15295/1	35											
	A3	15295/16	35											
	A4	15295/159	24											
	A5	15293/72	263											
	A6	15295/18	800	800	800	1	0	1,00	1,00	0	0	800	0%	100%
	A7	15293/73	558	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0%	0%
	A8	15293/16	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	A9	15293/13	1332	1332	3877	5	0	1	2,91	0	0	3877	0%	100%
	A10	15293/49	74	74	74	1	0	1	1,00	0	0	74	0%	100%
	A11	15293/48	99	99	99	1	0	1	1,00	0	0	99	0%	100%
	A12	15293/15	453	0	0	0	33	0	0	0,07	0	0	0%	0%
	A13	15295/19*	924	0	0	0	847	0	0	0,76	0	0	0%	0%
	A14	15295/17*	195											
	A15	15281/4	19	0	0	0	19	0	0,00	1	0	0	0%	0%
A16	15279/24	33	0	0	0	33	0	0,00	1	0	0	0%	0%	
PLOCHA SPOLU:			5294											
PLOCHA PODĽA ÚP:			5289	2876	10133	-	1011	0,54	1,92	0,19	5403	5403	46,7%	53,3%

Nárast podlažnej plochy bývania..... o 16,7 %

Úbytok podlažnej plochy administratívy..... o 16,7 %

Nárast zastavanej plochy..... o 0%

Podiel bývania v navrhovanom stave funkčnej plochy je 46,7%.

II. a.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy regulačného bloku B s ohľadom na Záväzné stanovisko z 23.09.2025:

POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU V REGULÁČNOM BLOKU "B"	OZN. POZEMKU	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ	Bývanie (m ²)	Obč. vyb. (m ²)	Bývanie (%)	Obč. vyb. (%)
	B1	15295/20	595	113	432	4	0	0,17	0,65	0,00	0	432	0%	100%
	B2	časť 15295/29	72											
	B3	15295/51	886	841,22	4328,45	4,6	0	0,95	4,89	0	0	4328,45	0%	100%
	B4	15295/36	354	1682,22	2530	1,5	0	1,05	1,58	0	0	2530	0%	100%
	B5	15295/53	1245											
	B6	15295/140	265	274,51	1438	5,6	0	1,04	5,43	0	968	470	67%	33%
	B7	15295/146	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B8	15295/145	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B9	15295/144	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B10	15295/143	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B11	15295/55	464	0	0	0	7	0	0	0,02	0	0	0%	0%
	B12	15295/147	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B13	15295/148	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B14	15295/149	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B15	15295/150	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B16	15295/151	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B17	15295/152	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
PLOCHA SPOLU:			4021											
PLOCHA PODĽA ÚP:			3893	2910,95	8728,45	-	7	0,72	2,17	0,00	968	7760	11,1%	88,9%

Podiel bývania v navrhovanom stave funkčnej plochy je 11,1%, pričom max. je 30%.

II. b.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy regulačného bloku B a navrhovanej zmeny funkčného využitia 10/2025:

POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU V REGULÁČNOM BLOKU "B"	OZN. POZEMKU	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ	Bývanie (m ²)	Obč. vyb. (m ²)	Bývanie (%)	Obč. vyb. (%)
	B1	15295/20	595	113	432	4	0	0,17	0,65	0,00	0	432	0%	100%
	B2	časť 15295/29	72											
	B3	15295/51	886	841,22	4328,45	4,6	0	0,95	4,89	0	0	4328,45	0%	100%
	B4	15295/36	354	1682,22	2530	1,5	0	1,05	1,58	0	0	2530	0%	100%
	B5	15295/53	1245											
	B6	15295/140	265	274,51	1438	5,6	0	1,04	5,43	0	968	470	67%	33%
	B7	15295/146	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B8	15295/145	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B9	15295/144	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B10	15295/143	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B11	15295/55	464	0	0	0	7	0	0	0,02	0	0	0%	0%
	B12	15295/147	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B13	15295/148	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B14	15295/149	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B15	15295/150	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B16	15295/151	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	B17	15295/152	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
PLOCHA SPOLU:			4021											
PLOCHA PODĽA ÚP:			3893	2910,95	8728,45	-	7	0,72	2,17	0,00	968	7760	11,1%	88,9%

Ukazovatele intenzity využitia územia dotknutej funkčnej plochy regulačného bloku B sú bezo zmeny.

III. a.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia dotknutých funkčných plôch regulačného bloku spolu: A-B s ohľadom na Záväzné stanovisko z 23.09.2025:

POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU V REGULAČNÝCH BLOKOCH "A+B"	OZN. POZEMKU	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ	Bývanie (m ²)	Obč. vyb. (m ²)	Bývanie (%)	Obč. vyb. (%)
	A1	15293/14	444	571	5283	10,5	34	1	7	0,04	3054	2229	58%	42%
	A2	15295/1	35											
	A3	15295/16	35											
	A4	15295/159	24											
	A5	15293/72	263											
	A6	15295/18	800	800	800	1	0	1	1	0	0	800	0%	100%
	A7	15293/73	558	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0%	0%
	A8	15293/16	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	A9	15293/13	1332	1332	3877	5	0	1	2,91	0	0	3877	0%	100%
	A10	15293/49	74	74	74	1	0	1	1	0	0	74	0%	100%
	A11	15293/48	99	99	99	1	0	1	1	0	0	99	0%	100%
	A12	15293/15	453	0	0	0	33	0	0	0,07	0	0	0%	0%
	A13	15295/19*	924	0	0	0	847	0	0	0,76	0	0	0%	0%
	A14	15295/17*	195											
	A15	15281/4	19											
	A16	15279/24	33	0	0	0	33	0	0,00	1	0	0	0%	0%
	B1	15295/20	595	113	432	4	0	0,17	0,65	0,00	0	432	0%	100%
	B2	časť 15295/29	72											
B3	15295/51	886	841,22	4328,45	4,6	0	0,95	4,89	0	0	4328,45	0%	100%	
B4	15295/36	354	1682,22	2530	1,5	0	1,05	1,58	0	0	2530	0%	100%	
B5	15295/53	1245												
B6	15295/140	265												
B7	15295/146	20	274,51	1438	5,6	0	1,04	5,43	0	968	470	67%	33%	
B8	15295/145	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B9	15295/144	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B10	15295/143	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B11	15295/55	464	0	0	0	7	0	0	0,02	0	0	0%	0%	
B12	15295/147	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B13	15295/148	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B14	15295/149	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B15	15295/150	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B16	15295/151	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B17	15295/152	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B18	15295/54	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
	PLOCHA SPOLU:		9402	5786,95	18861,45	-	1018	0,62	2,01	0,11	4022	14839	21,3%	78,7%

III. b.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia dotknutých funkčných plôch regulačného bloku spolu: A-B a navrhovanej zmeny funkčného využitia 10/2025

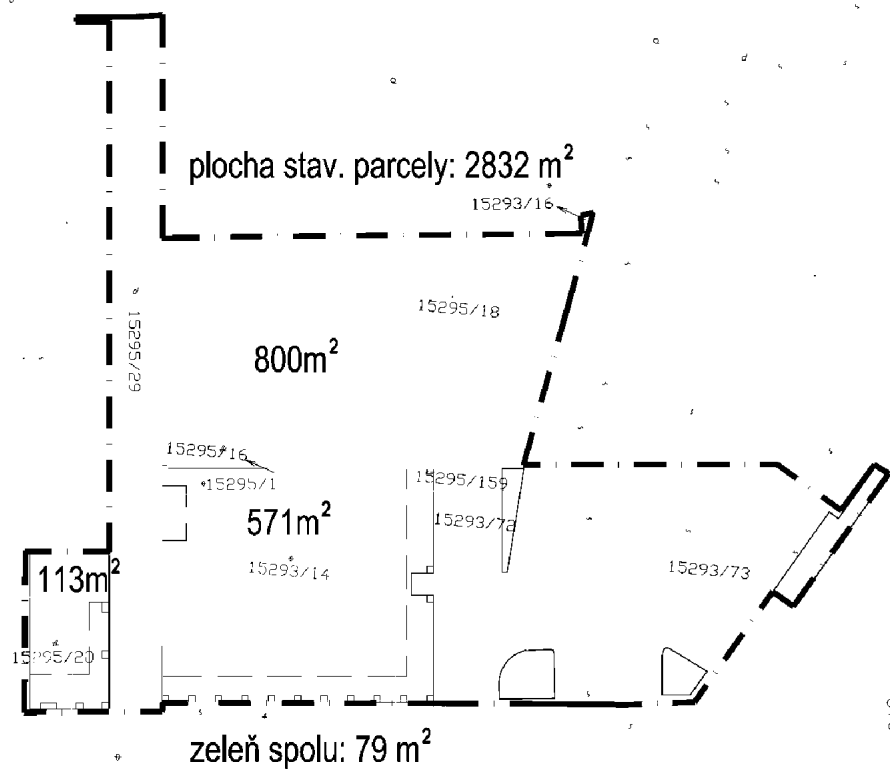
POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU V REGULAČNÝCH BLOKOCH "A+B"	OZN. POZEMKU	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ	Bývanie (m ²)	Obč. vyb. (m ²)	Bývanie (%)	Obč. vyb. (%)
	A1	15293/14	444	571	5283	10,5	34	1	7	0,04	4730	553	90%	10%
	A2	15295/1	35											
	A3	15295/16	35											
	A4	15295/159	24											
	A5	15293/72	263											
	A6	15295/18	800	800	800	1	0	1	1	0	0	800	0%	100%
	A7	15293/73	558	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0%	0%
	A8	15293/16	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	A9	15293/13	1332	1332	3877	5	0	1	2,91	0	0	3877	0%	100%
	A10	15293/49	74	74	74	1	0	1	1	0	0	74	0%	100%
	A11	15293/48	99	99	99	1	0	1	1	0	0	99	0%	100%
	A12	15293/15	453	0	0	0	33	0	0	0,07	0	0	0%	0%
	A13	15295/19*	924	0	0	0	847	0	0	0,76	0	0	0%	0%
	A14	15295/17*	195											
	A15	15281/4	19											
	A16	15279/24	33	0	0	0	33	0	0,00	1	0	0	0%	0%
	B1	15295/20	595	113	432	4	0	0,17	0,65	0,00	0	432	0%	100%
	B2	časť 15295/29	72											
B3	15295/51	886	841,22	4328,45	4,6	0	0,95	4,89	0	0	4328,45	0%	100%	
B4	15295/36	354	1682,22	2530	1,5	0	1,05	1,58	0	0	2530	0%	100%	
B5	15295/53	1245												
B6	15295/140	265												
B7	15295/146	20	274,51	1438	5,6	0	1,04	5,43	0	968	470	67%	33%	
B8	15295/145	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B9	15295/144	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B10	15295/143	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B11	15295/55	464	0	0	0	7	0	0	0,02	0	0	0%	0%	
B12	15295/147	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B13	15295/148	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B14	15295/149	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B15	15295/150	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B16	15295/151	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B17	15295/152	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
B18	15295/54	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	
	PLOCHA SPOLU:		9402	5786,95	18861,45	-	1018	0,62	2,01	0,11	5698	13163	30,2%	69,8%

Nárast podielu plochy bývania v regulačných blokoch A-B oproti ZS z 23.09.2025 je o 8,9 %.

IV. a.) Výpočet ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia navrhovaného stavu:

POSÚDENIE NAVRHOVANÉHO STAVU RIEŠENÉHO ÚZEMIA	parc.č.	výmera pozemku (m ²)	zastavaná plocha (m ²)	nadzemná podlažná plocha (m ²)	počet nadzemných podlaží	zeleň (m ²)	IZP	IPP	KZ
	15293/14	444	571	5283	10,5	34	1	7	0,04
	15295/1	35							
	15295/16	35							
	15295/159	24							
	15293/72	263							
	15295/18	800	800	800	1	0	1,00	1,00	0
	15293/73	558	0	0	0	45	0	0	0
	15293/16	6	0	0	0	0	0	0,00	0
	15295/29	595	113	432	4	0	0,17	0,65	0,00
	časť 15295/20	72							
PLOCHA SPOLU:	2832	1484	6515	-	79	0,52	2,30	0,03	

Schematické znázornenie zastavanej plochy Polyfunkčného objektu:



3.2 VYHODNOTENIE PODIELU FUNKCIE BÝVANIA (ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA 10/2025)

Regulačný blok A*:

- navrhovaná nadzemná podlažná plocha: 5 283 m²
- celková navrhovaná podlažná plocha v regulačnom bloku: 10 133 m²
- navrhovaná celková plocha bývania vo funkčnom bloku: 4 730 m²
- navrhovaná celková plocha občianskej vybavenosti v regulačnom bloku: 5 403 m²

Vyhodnotenie:

- **navrhovaná funkcia bývania v regulačnom bloku A: 4 730 m² = 46,7 %**
- **navrhovaná iná funkcia (administratíva, obč. vybavenosť): 5 403 m² = 53,3 %**

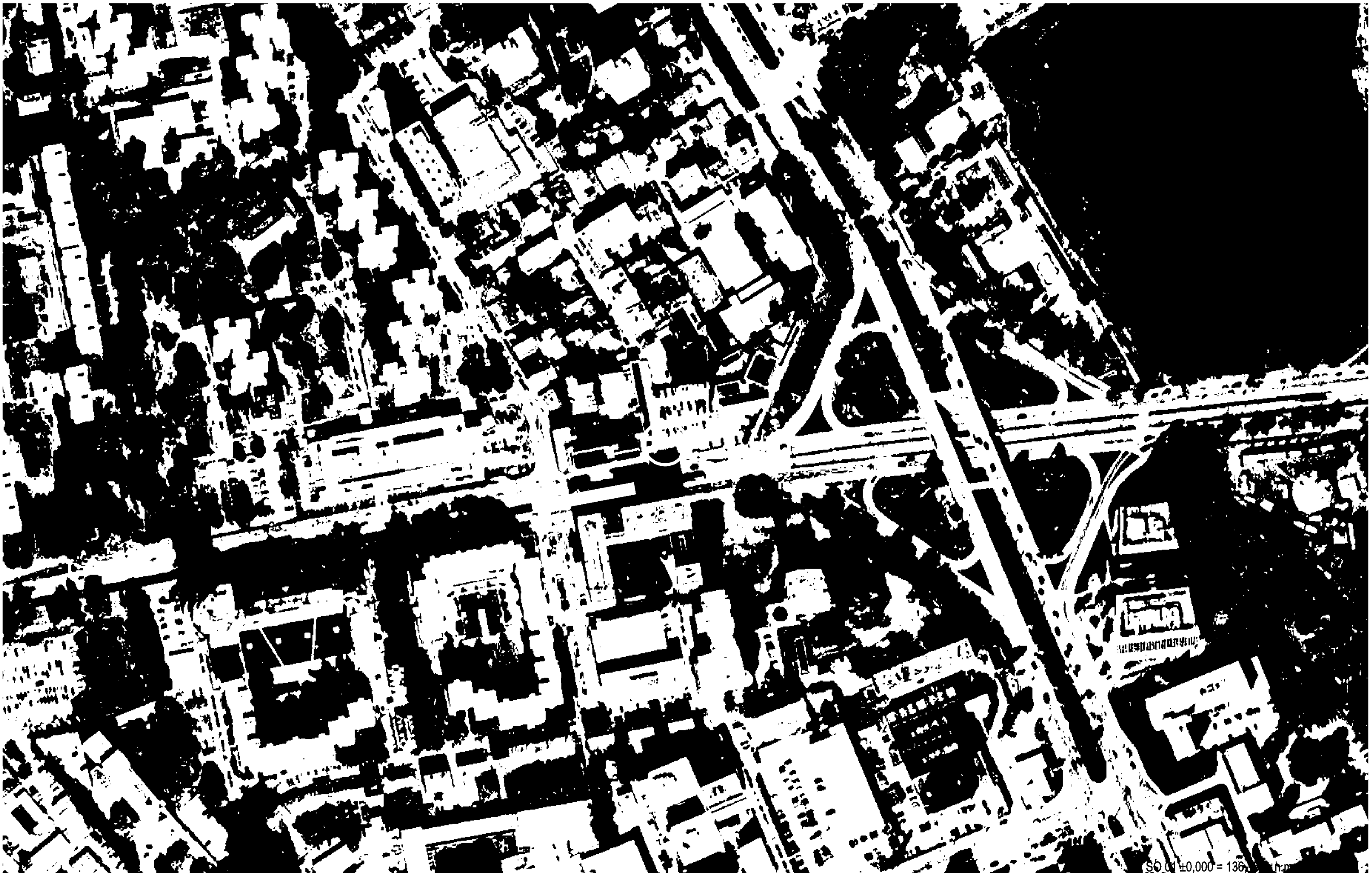
Regulačný blok B:

- navrhovaná nadzemná podlažná plocha: 432 m²
- celková navrhovaná nadzemná podlažná plocha v regulačnom bloku: 8 728 m²
- existujúca plocha bývania: 968 m²
- navrhovaná plocha bývania: 0 m² (0%)
- celková navrhovaná plocha bývania: 968 m²

Vyhodnotenie:

- **funkčné využitie v regulačnom bloku B je bezo zmeny**

VÝKRESOVÁ ČASŤ



STAVBA

POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR

THYMUS s.r.o.
Záhradnícka ul. 153
821 08 Bratislava

AUTOR

DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
Zrúnskeho 9A/7703
811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT

PLAN FACTORY s.r.o.
Záhradnícka 153
821 08 Bratislava

VÝKRES

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV



S₀ 01 ±0,000 = 136,11 m

MIERKA

STUPEŇ

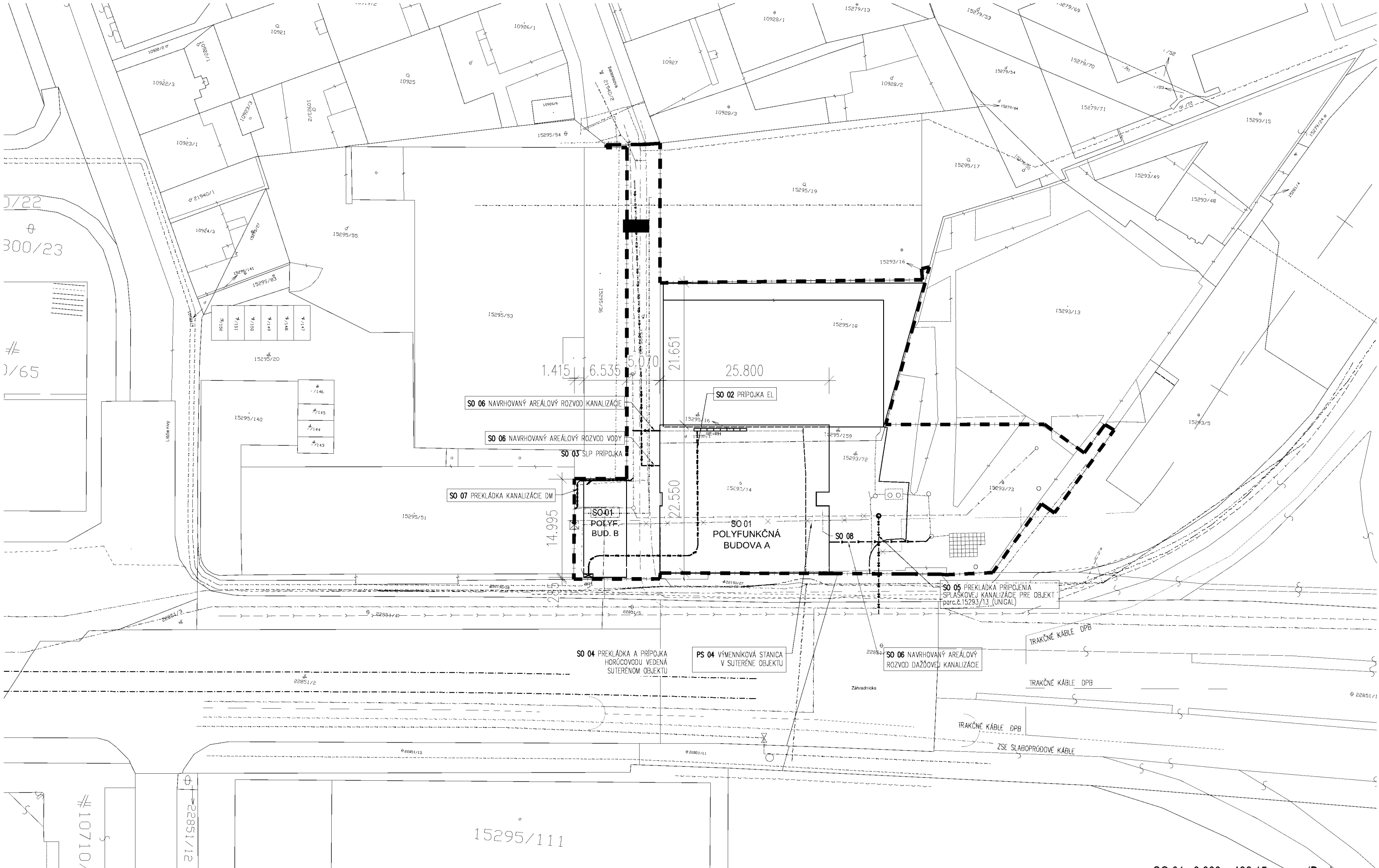
Č. VÝKRESU

DUR

C-01

Plan Factory s.r.o. © 2025





STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
 ZÁHRADNICKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradnícka ul. 153
 821 08 Bratislava

AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrúnskeho 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradnícka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
ZÁKRES DO KATASTRÁLNEJ MAPY

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)
MIERKA 1:1000 **STUPEŇ** DUR **Č. VÝKRESU** C-02
 Plan Factory s.r.o. © 2025





- LEGENDA JESTVUJÚCICH INŽINIERSKÝCH SIETÍ**
- JESTVUJÚCE PODZEMNÉ NN ELEKTRICKÉ VEDENIE
 - JESTVUJÚCE PODZEMNÉ VN ELEKTRICKÉ VEDENIE
 - JESTVUJÚCI NTL PLYNOVOD
 - JESTVUJÚCI ROZVOD VODY
 - JESTVUJÚCA SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
 - JESTVUJÚCA DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA
 - JESTVUJÚCE SLABOPRÚDOVÉ VEDENIA
 - JESTVUJÚCI HORÚCOVOD 2xDN125
 - PŮVODNÁ TRASA HORÚCOVODU 2xDN125
 - TRAKČNÉ KÁBLE DPB
- OPTICKÉ KÁBLE:
 KÁBEL ORANGE SLOVANET
 ACS BENESTRA
 VN ET RAINSIDE
 SÍTEL+O2+SLSP SLOVAKTELEKOM

- LEGENDA NAVRHOVANÝCH PŘÍPOJK**
- NAVRHOVANÁ PŘÍPOJKA SLABOPRÚDOVÉHO VEDENIA SO 03
 - NAVRHOVANÁ PŘÍPOJKA HORÚCOVODU SO 04

- LEGENDA NAVRHOVANÝCH AREÁL, ROZVODOV/PREDLŽENÍ/PREKLÁDOK INŽ. SIETÍ**
- NAVRHOVANÝ AREÁL, ROZVOD NN VEDENIA SO 02
 - NAVRHOVANÁ PREKLÁDKA HORÚCOVODU SO 04
 - NAVRHOVANÝ AREÁL, ROZVOD DAŽD. KANALIZÁCIE SO 05
 - NAVRHOVANÁ PŘÍPOJKA KANALIZÁCIE OBJEKTU parc.č.15293/13 (UNIGAL) SO 05
 - NAVRHOVANÝ AREÁL, ROZVOD VODY SO 06
 - NAVRHOVANÝ AREÁL, ROZVOD SPLAŠ. KANALIZÁCIE SO 06

- OBJEKTOVÁ SKLADBA**
- SO 01 POLYFUNKČNÝ OBJEKT
 - SO 02 PŘÍPOJKA ELEKTRINY
 - SO 03 SLP PŘÍPOJKA
 - SO 04 PREKL. A PŘÍPOJKA HORÚCOVODU VEDENÁ SUTERÉKOM OBJEKTU
 - SO 05 PREKLÁDKA PŘÍPOJENIA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE PRE OBJEKT parc.č.15293/13 (UNIGAL)
 - SO 06 AREÁLOVÝ ROZVOD VODY, SPLAŠKOVEJ A DAŽDOVEJ KANALIZÁCIE (EXISTUJÚCE PŘÍPOJKY)
 - SO 07 PREKLÁDKA KANALIZÁCIE Z OBJEKTU DM
 - SO 08 SPEVNENÉ PLOCHY A DROBNÁ ARCHITEKTÚRA
 - SO 09 PŘÍPRAVA ÚZEMIA, STAVEBNEJ JAMY A ČERPANIE VÝKOPOVEJ JAMY
 - SO 10 PREKLÁDKA SLP ROZVODOV
- PS 01 TECHNOLÓGIA VÝŤAHU 1
 PS 02 TECHNOLÓGIA VÝŤAHU 2
 PS 03 TECHNOLÓGIA VÝŤAHU 3
 PS 04 VÝMENNÍKOVÁ STANICA

- LEGENDA**
- ▭ HLAVNÝ OBJEKT
 - ▭ OKOLITÉ OBJEKTY
 - ▭ BETÓNOVÁ PLOCHA
 - HRANICA POZEMKU
 - HRANICA OBJEKTU
 - 15295/29 ČÍSLO PARCELY
 - ▼ VSTUP DO OBJEKTU
 - ▼ VJAZD NA POZEMOK
 - RŠ REVÍZNA ŠAHTA
 - VŠ VODOMERNÁ ŠAHTA
 - PPK POLOZAPUSTENÉ PODZEMNÉ KONTAJNERY
 - ☐ NÁPOJENIE NA POŽIARNU NÁDRŽ
 - ⊙ POŽIARNY HYDRANT PODZEMNÝ

STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
 ZÁHRADNICKÁ UL., BRATISLAVA

INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradnícka ul. 153
 821 08 Bratislava

AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrinského 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradnícka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
KOORDINAČNÁ SITUÁCIA

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)

MIERKA 1:500 **STUPEŇ** DUR **Č. VÝKRESU** C-03

plan factory
 Plan Factory s.r.o. © 2025




STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA

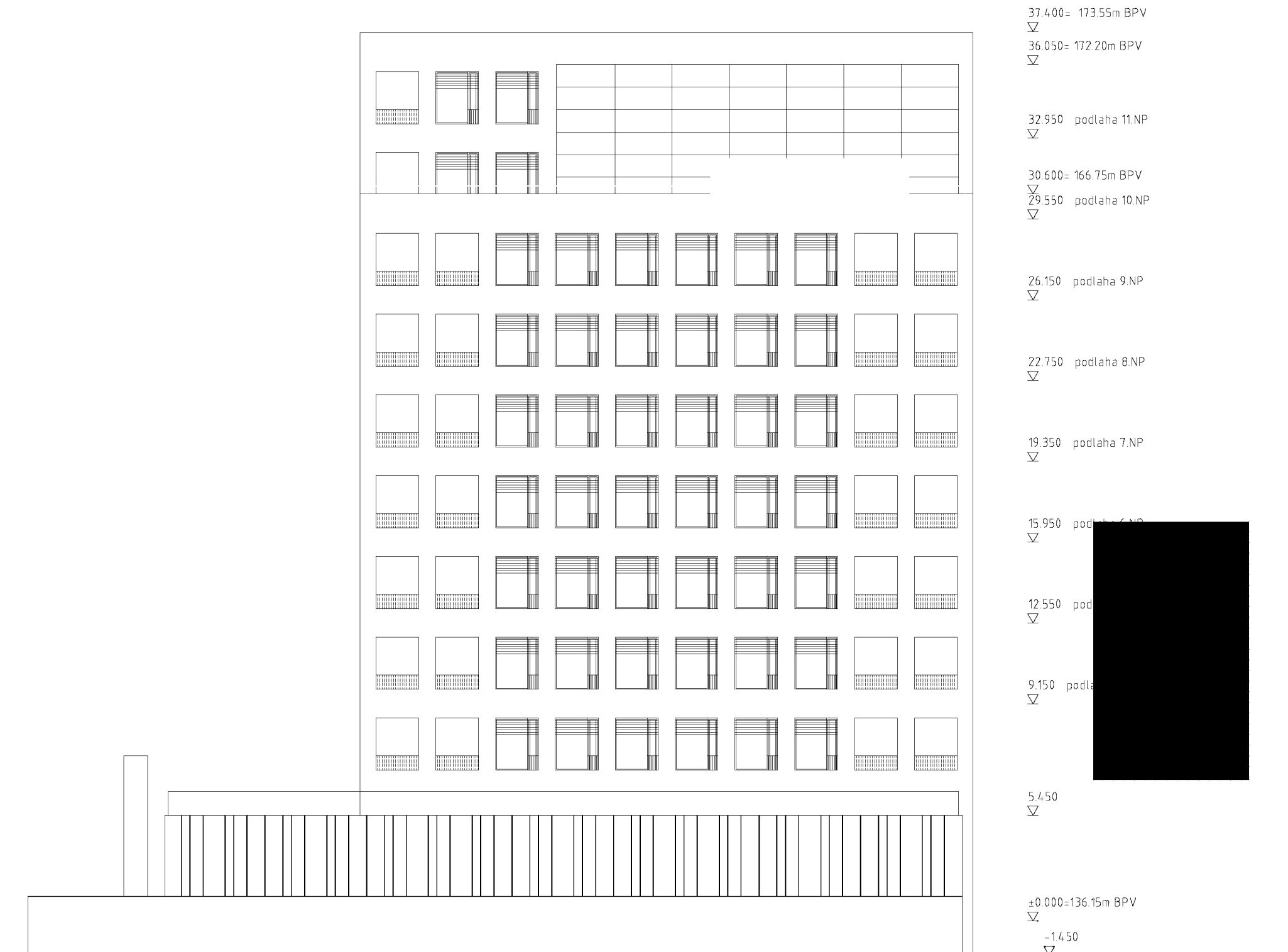
INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradnícka ul. 153
 821 08 Bratislava

AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrúnskeho 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradnícka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
POHĽAD JUŽNÝ

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)
MIERKA 1:200 **STUPEŇ** DUR **Č. VÝKRESU** E-01
 Plan Factory s.r.o. © 2025 




STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR
THYMUS s.r.o.
Záhradnícka ul. 153
821 08 Bratislava

AUTOR
DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
Zrúnskeho 9A/7703
811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
PLAN FACTORY s.r.o.
Záhradnícka 153
821 08 Bratislava

VÝKRES
POHĽAD SEVERNÝ

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)
MIERKA 1:200 STUPEŇ DUR Č. VÝKRESU E-02
Plan Factory s.r.o. © 2025 




STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradnícka ul. 153
 821 08 Bratislava

AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrúnskeho 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradnícka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
POHĽAD ZÁPADNÝ

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)
MIERKA 1:200 **STUPEŇ** DUR **Č. VÝKRESU** E-03
 Plan Factory s.r.o. © 2025 



STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍČKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradníčka ul. 153
 821 08 Bratislava

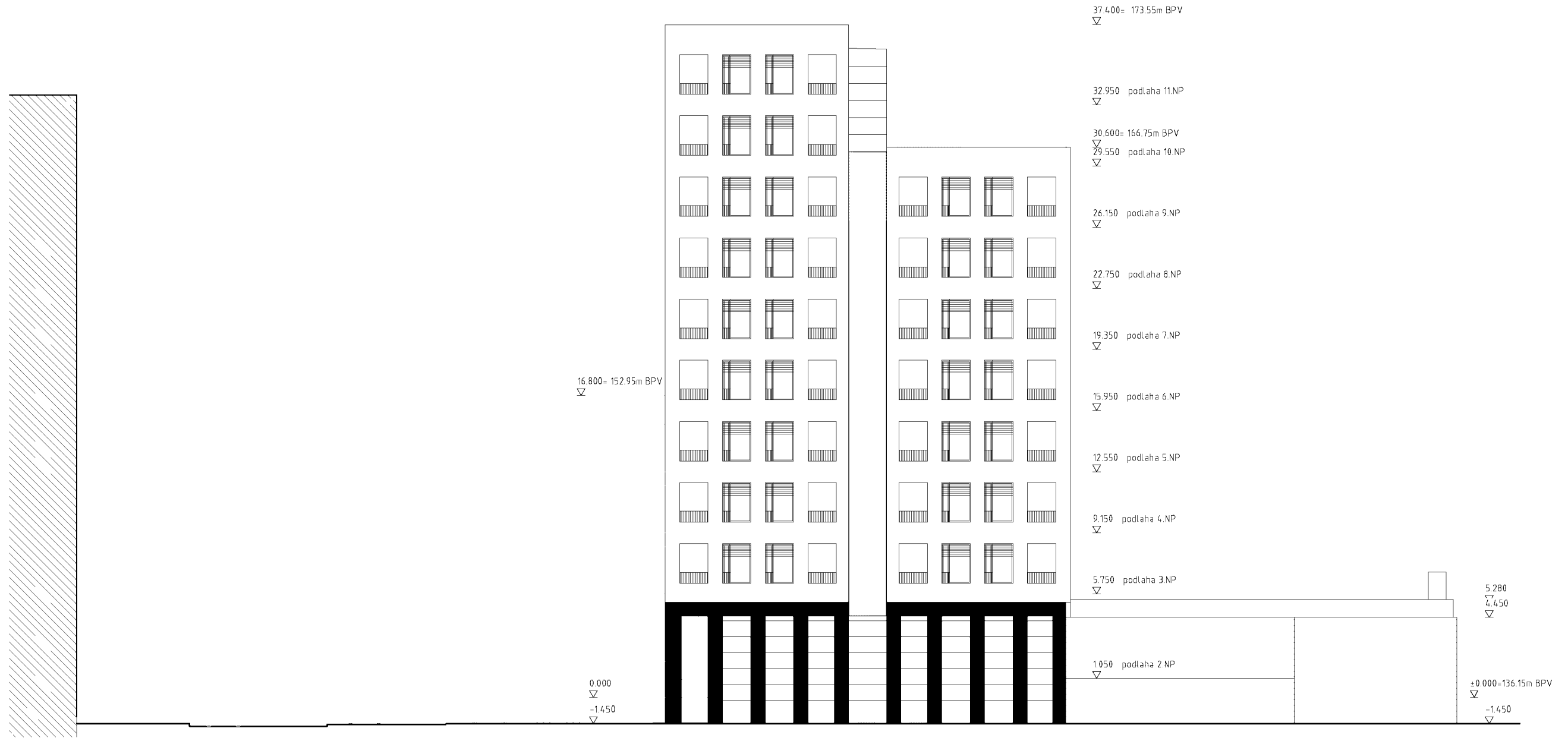
AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrúnskeho 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradníčka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
POHĽAD VÝCHODNÝ

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)
MIERKA 1:200
STUPEŇ DUR
Č. VÝKRESU E-04
 Plan Factory s.r.o. © 2025





STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
 ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR
 THYMUS s.r.o.
 Záhradnícka ul. 153
 821 08 Bratislava

AUTOR
 DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
 Zrúnskeho 9A/7703
 811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT
 PLAN FACTORY s.r.o.
 Záhradnícka 153
 821 08 Bratislava

VÝKRES
POHĽAD VÝCHODNÝ + KOMUNIKÁCIA

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)

MIERKA 1:250
STUPEŇ DUR
Č. VÝKRESU E-05



STAVBA

POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR

THYMUS s.r.o.
Záhradnícka ul. 153
821 08 Bratislava

AUTOR

DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
Zrúnskeho 9A/7703
811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT

PLAN FACTORY s.r.o.
Záhradnícka 153
821 08 Bratislava

VÝKRES

VIZUALIZÁCIA

MIERKA

STUPEŇ

DUR

Č. VÝKRESU

E-06

Plan Factory s.r.o. © 2025

plan
factory



STAVBA
POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍČKA UL., BRATISLAVA

INVESTOR
THYMUS s.r.o.
Záhradníčka ul. 153
821 08 Bratislava

AUTOR
DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
Zrúnskeho 9A/7703
811 03 Bratislava

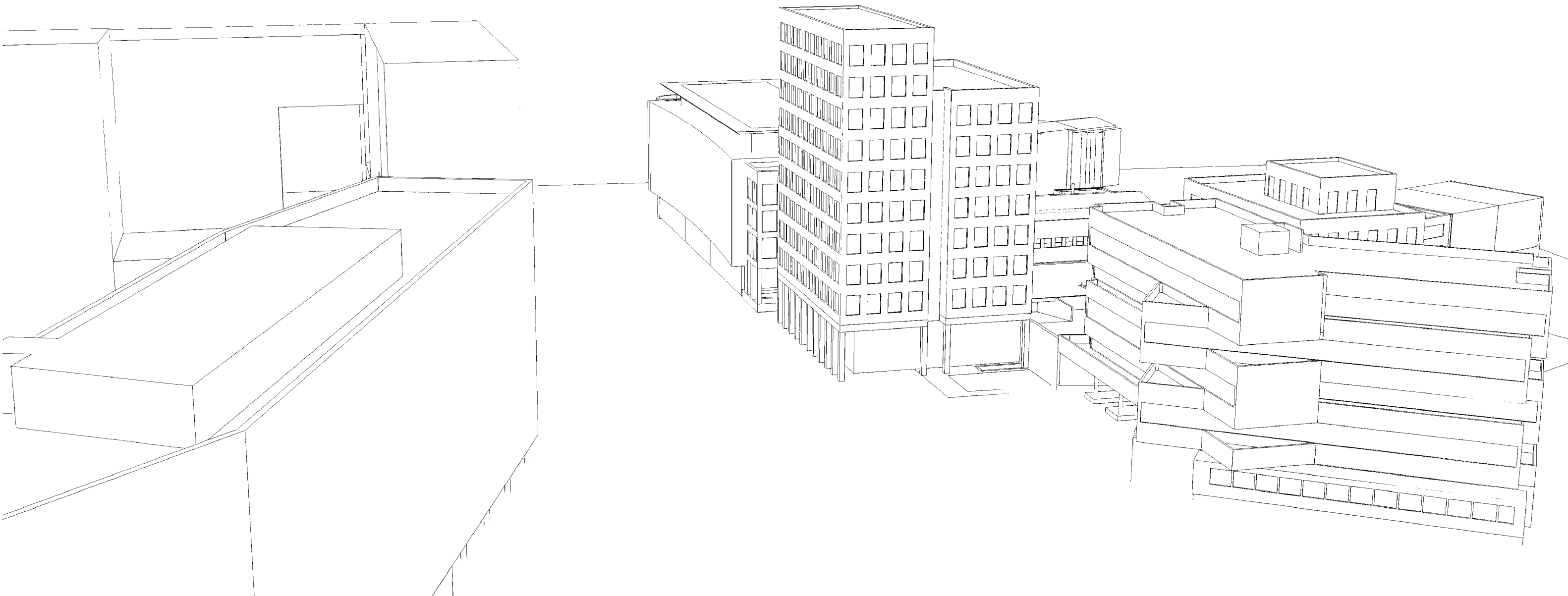
GENERÁLNY PROJEKTANT
PLAN FACTORY s.r.o.
Záhradníčka 153
821 08 Bratislava

VÝKRES
VIZUALIZÁCIA

MIERKA **STUPEŇ** **Č. VÝKRESU**
DUR E-07

Plan Factory s.r.o. © 2025





STAVBA

**POLYFUNKČNÝ OBJEKT
ZÁHRADNÍCKA UL., BRATISLAVA**

INVESTOR

THYMUS s.r.o.
Záhradnícka ul. 153
821 08 Bratislava

AUTOR

DF CREATIVE GROUP, spol. s r.o.
Zrúnskeho 9A/7703
811 03 Bratislava

GENERÁLNY PROJEKTANT

PLAN FACTORY s.r.o.
Záhradnícka 153
821 08 Bratislava

VÝKRES

VTÁČIA PERSPEKTÍVA

SO 01 ±0,000 = 136,15 m n.m. (Bpv)

MIERKA STUPEŇ Č. VÝKRESU

DUR E-08

Plan Factory s.r.o. © 2025



Príloha č. 3
Nájomné byty – úmyselne vynechané

Príloha č. 4
Nefinančné plnenie – úmyselne vynechané

Príloha č. 5
Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – úmyselne vynechané

Príloha č. 6
Pozemky určené pre realizáciu Projektu

Príloha č. 6: Špecifikácia parciel

Názov stavby: POLYFUNKČNÝ OBJEKT

Miesto stavby: Záhradnícka ulica, Bratislava

Katastrálne územie: Nivy

Okres: Bratislava

Parcelné čísla:

15293/14

15295/1

15295/16

15293/72

15295/159

15295/29

15295/20

V zmysle GP č. 46/2024 na zameranie stavby SO G01 na p. č. 15295/18 ku kolaudácii a oddelenie pozemkov . č. 15293/72-73, SO G06 a SO G07 z 18.09.2024

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 „Zväzky“).

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

- 1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developer z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zväzok 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 Zväzku 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 Zväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom,

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

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

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

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

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

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

V [●] dňa [●]

[●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

V Bratislave dňa [●]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [●]

Funkcia: [●]

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

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

a

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: xxx

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

Nakoľko:

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

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

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

- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
- (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
- (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [●], výmera: [●] m², druh pozemku: [●];
- (d) [...]

(ďalej spolu len „Nehnutel'ností“).

1.2 Záložca týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zriaďuje záložné právo k Nehnutel'nostiam na zabezpečenie riadneho, úplného a včasného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma, ktorá by mala reflektovať celkovú hodnotu Kontribúcie] EUR. Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené touto Zmluvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečenej pohľadávky aj v prípade a v rozsahu prípadných neskorších zmien (vrátane novácie) Zmluvy o investičnej činnosti a/alebo tejto Zmluvy.

1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o investičnej činnosti alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehnutel'ností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečovaná pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).

1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehnutel'nostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [●] [Záložný veriteľ môže na základe dohody so Záložcom akceptovať existenciu iných vecných práv na Nehnutel'nostiach za predpokladu, že nemajú dopad na hodnotu zabezpečenia].

1.5 Pre vylúčenie pochybností, Záložný veriteľ týmto nepreberá žiadne záväzky Záložcu vyplývajúce z alebo týkajúce sa Nehnutel'ností a Záložca naďalej ostáva zaviazaným z akýchkoľvek záväzkov vyplývajúcich z alebo týkajúcich sa Nehnutel'ností.

2. Povinnosti Záložcu

2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:

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

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

- (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehnutelnostiam,
 - (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
 - (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaniu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o investičnej činnosti alebo v súvislosti s nimi,
- (e) zabezpečí, že nedôjde k negatívnemu zníženiu hodnoty Nehnutelností, pričom za negatívne zníženie hodnoty Nehnutelností sa považuje (i) umiestnenie odpadu (vrátane nebezpečného odpadu) alebo vytvorenie environmentálnej záťaže na Nehnutelnostiach, (ii) realizácia stavebných prác na Nehnutelnostiach, (iii) zriadenie Ťarchy (ako je tento pojem definovaný v Zmluve o investičnej činnosti), alebo (iv) zníženie hodnoty Nehnutelností o viac ako 30% (pri zachovaní rovnakých princípov ohodnotenia) oproti pôvodnej hodnote Nehnutelností určenej znaleckým posudkom, ktorý Developer predložil Mestu v rámci postupu podľa čl. 13.2 Zmluvy o investičnej činnosti,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkoľvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkoľvek 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 akejkoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkoľvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takýchto 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 urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi (i) originál návrhu na vklad s prezenčnou 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 urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností v lehote podľa tohto článku 3.3, pripraví a podá tento návrh Záložný veriteľ, a to na náklady Záložcu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnutelností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 45 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Záložca, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, či tento návrh podáva Záložca, alebo Záložný veriteľ.

4. Vyhlásenia a záruky Záložcu

4.1 Záložca vyhlasuje a zaručuje sa Záložnému veriteľovi, že:

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

- (g) po vklade záložného práva k Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnutelnostiam zriadeným v prvom rade, ktoré je platným, účinným a vykonateľným voči Záložcovi a akejkolvek tretej osobe v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
 - (h) [Záložcovi bola zo strany Developera predložená Zmluva o investičnej činnosti a Záložca sa s jej znením riadne oboznámil, porozumel mu a súhlasí s ním;]
 - (i) [Záložcovi bolo zo strany Developera [ako spoločníka Záložcu] poskytnuté primerané protiplnenie za zriadenie záložného práva podľa tejto Zmluvy;]
- 4.2 Záložca vyhlasuje a zaručuje Záložnému veriteľovi, že každé vyhlásenie a záruka uvedené v článku 4.1 sú pravdivé, úplné a správne ku dňu uzavretia tejto Zmluvy.

5. Výkon záložného práva

- 5.1 Ak [Záložca / Developer] nezaplatí Zabezpečenú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas tak ako to vyplýva zo Zmluvy o investičnej činnosti, Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 5.2 Pre účely § 151j ods. 4 Občianskeho zákonníka sa každá najmenšia rozumne deliteľná časť Nehnutelností považuje za individuálny a samostatný záloh medzi viacerými samostatnými zálohami a Záložný veriteľ môže výkonom záložného práva podľa tejto Zmluvy podľa vlastného uváženia postihnúť buď všetky Nehnutelnosti alebo aj akúkoľvek takúto ich osamostatniteľnú časť.
- 5.3 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnutelností, pričom Záložný veriteľ je oprávnený, podľa vlastného uváženia, kedykoľvek počas výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy zmeniť už vybraný spôsob výkonu záložného práva. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 5.4 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
- (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
 - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 5.4(a) 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 5.45.4(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
 - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
 - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh obsahujúci najvyššiu kúpnu cenu a najskorší termín úhrady tejto kúpnej ceny, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu týchto kritérií na výber najlepšieho návrhu; a
 - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa hodnote 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) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' 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
Vzorový výpočet indexácie

1. ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

1.1 Indexácia podľa kompozitného indexu:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Indexácia podľa NBS:

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

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

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

index NBS (2024):

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

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

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

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

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

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

$$\text{index NBS (2024)} = \mathbf{0,8970}$$

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

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

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

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

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

Nech:

$B(0) = 5\,000$

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

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

Potom:

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

$30 - 11 = 19 > 15$

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

Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:

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

Príklad výpočtu benchmarku pre rok 2024:

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m² s DPH v Bratislave	4611	4903	4833	4742	4937
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m² s DPH v Bratislave (medzikvartálna zmena)		1,0633	0,9857	0,9811	1,0411

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

benchmark(2024):

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

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

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

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

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

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

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

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

Z toho:

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

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

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Potom:

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

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

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

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

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

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

Vzor č.2:

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

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vzor č.3:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

Príloha č. 10
Žiadosť o Záväzné stanovisko

Žiadosť o záväzné stanovisko na „.....“

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

Investor	
Investor je rovnaká osoba ako žiadateľ?	

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

Dátum spracovania projektovej dokumentácie:	
Spracovateľ projektovej dokumentácie:	

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

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

Typ žiadosti	
Typ žiadosti:	<i>záväzné stanovisko k zmene stavby pred jej dokončením (uviest' podľa skutočnosti)</i>

Prílohy	
Projektová dokumentácia:	Stupeň

Príloha č. 11
Predchádzajúci súhlas primátora Mesta



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán
Ing. Martin Chren
starosta
Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava



Váš list
24.11.2025

Naše poradové číslo
**MAGS UMSA 47448/2026-
203313**

Vybavuje / Linka

V Bratislave
02.04.2026

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 Ružinov v lokalite Záhradnícka ulica – POLYFUNKČNÝ OBJEKT.

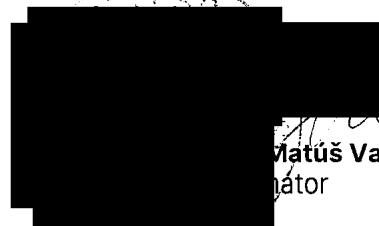
Na základe Vášho listu zo dňa 24.11.2025, č. OÚP/OÚDP/12802/52255/2025/SzE, týkajúceho sa vyjadrenia k návrhu trojstrannej dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Záhradnícka ulica – POLYFUNKČNÝ OBJEKT, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo žiadosť.

Navrhovaná odchýlka pre investičný zámer POLYFUNKČNÝ OBJEKT, Záhradnícka ulica, Bratislava – Ružinov, predložená spoločnosťou THYMUS s. r. o. a zdokladovaná v materiáloch priložených k Vašej žiadosti, bola posúdená príslušnými internými útvarmi hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, konkrétne Útvárom hlavného architekta a Útvárom mestských stratégií a analýz. Z ich spoločného posúdenia, ktoré je súčasťou prílohy, vyplynulo, že navrhovaný zámer, hoci sa odchyľuje od regulatívu prípustného podielu bývania v bloku A, je z hľadiska urbánneho kontextu akceptovateľný, nemení hmotovo-priestorové parametre stavby a je podporený aj lokálnym verejným prínosom.

Zároveň súhlasím s tým, aby predmetná dohoda bola uzatvorená ako trojstranná dohoda medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, Mestskou časťou Bratislava-Ružinov a investorom THYMUS s. r. o. Súčasťou navrhovanej trojstrannej dohody je aj finančné plnenie investora vo výške 255 168,49 eur, ak nedôjde k inej dohode, primárne určené pre Mestskú časť Bratislava-Ružinov na rozvoj a skvalitnenie trhoviska Miletíčova.

Na základe vyššie uvedeného za hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v zmysle § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave týmto **udel'ujem svoj písomný súhlas s uzatvorením vyššie uvedenej trojstrannej dohody.**

S pozdravom,


Matúš Vallo
primátor

TELEFÓN

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk