



MAG0P012TP06

DODATOK Č. 1

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
SPS	
10-08-2023	
464031	Číslo spisu
Prílohy / listy:	Vybavuje

**K DOHODE O UROVNANÍ  
VŠETKÝCH VZÁJOMNÝCH NÁROKOV, PRÁV A POHĽADÁVOK,  
SÚVISIACICH S INVESTIČNÝM PROJEKTOM „RIVERSIDE CITY BRATISLAVA“  
(neskôr „River Park II“, v súčasnosti „Nové PKO“)**

(ďalej len „Dodatok“)

uzatvorený medzi:

čl. I.

**ZMLUVNÉ STRANY**

1. Obchodné meno: **WOAL s.r.o.**  
Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava  
IČO: 35 910 755  
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel:  
Sro, Vložka číslo: 34103/B  
Štatutárny orgán: Mgr. Ján Krnáč – konateľ  
Ing. Alexandra Tušová – konateľka

(ďalej len „WOAL“)

2. Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava  
IČO: 00 603 481  
Štatutárny orgán: Ing. arch. Matúš Vallo – primátor hlavného mesta SR  
Bratislavy

(ďalej len „Mesto“)

3. Názov: **J&T Real Estate Management, a. s.**  
Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava  
IČO: 43 907 008  
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel:  
Sa, Vložka číslo: 4390/B  
Štatutárny orgán: Ing. Pavel Pelikán - člen predstavenstva

(ďalej len „Ručiteľ 1“)

4. Názov: **CRESCO REAL ESTATE a.s.**  
Sídlo: Poštová 3, 811 06 Bratislava  
IČO: 35 694 084  
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1115/B  
Štatutárny orgán: Ing. Štefan Beleš – predseda predstavenstva

(ďalej len „Ručiteľ 2“)

(Ručiteľ 1 a Ručiteľ 2 spolu tiež aj „Ručiteľia“ alebo jednotliv „Ručiteľ“)

## čl. II.

### ÚVODNÉ USTANOVENIA

- A) Zmluvné strany a Ručiteľia sú zmluvnými stranami Dohody o urovnaní všetkých vzájomných nárokov, práv a pohľadávok súvisiacich s investičným projektom „Riverside City Bratislava“ zo dňa 18.12.2015 (ďalej len „Dohoda“);
- B) Prostredníctvom Dohody sa okrem iného Zmluvné strany dohodli na urovnaní sporného nároku na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny formou nepeňažného plnenia vyplývajúceho z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Zmluvnými stranami dňa 27.02.2006 (ďalej len „Kúpna zmluva“), a sporných nárokov vyplývajúcich zo Zmluvy o spolupráci uzatvorenej Zmluvnými stranami dňa 02.06.2006;
- C) K urovnaniu sporného nároku vyplývajúceho z Kúpnej zmluvy došlo tak, že prvá časť kúpnej ceny, ktorá bola ku dňu uzavretia Dohody už uhradená, sa považuje za celú výšku Kúpnej ceny a z tohto dôvodu sa celá kúpna cena podľa Kúpnej zmluvy považuje za uhradenú;
- D) Zároveň sa spoločnosť WOAL v Dohode zaviazala, aj z verejnoprospešných dôvodov, na poskytnutie nepeňažného plnenia spočívajúceho v Oprave promenády, vybudovaní Promenády a vybudovaní Verejného priestoru, ktorý spočíva vo výstavbe Planetária a výstavbe Mediatéky, pričom tieto záväzky sú bližšie špecifikované v Dohode;
- E) Niektoré časti tohto nepeňažného plnenia – výstavba Planetária a výstavba Mediatéky – neadresujú aktuálne potreby rozvoja mesta, resp. nie sú aktuálne vzhľadom k rozvoju bežne dostupných služieb či stavu vedy a techniky. S cieľom maximalizovať hodnotu z tohto plnenia pre obyvateľov hlavného mesta sa Zmluvné strany dohodli na nahradení časti tohto nepeňažného plnenia.
- F) Vybudovanie Verejného priestoru prostredníctvom výstavby Planetária a Mediatéky sa podľa Dohody realizuje do majetku WOAL, ale zároveň v prospech posilnenia kultúrnych priestorov Bratislavy a teda ide o vyvolanú investíciu v zmysle príslušných

právnych predpisov. Mesto je povinné na účely vybudovania Verejného priestoru poskytovať spoločnosti WOAL všetku potrebnú súčinnosť;

- G) Vybudovanie Verejného priestoru priamo a bezprostredne súvisí s komerčnou časťou Investičného projektu definovaného Dohodou (napríklad podzemné časti Investičného projektu a Verejného priestoru na seba plynule nadväzujú);
- H) Zmluvné strany sa niektoré existujúce záväzky z Dohody rozhodli nahradiť novými záväzkami špecifikovanými v tomto Dodatku. Keďže nové záväzky podľa tohto Dodatku nahrádzajú pôvodné záväzky vyplývajúce z Dohody a tieto pôvodné záväzky vyplývajúce z Dohody nahradili záväzky z Kúpnej zmluvy, tak nové záväzky vyplývajúce z tohto Dodatku súvisia s nadobudnutím pozemkov podľa Kúpnej zmluvy;
- I) Nad rámec záväzkov z Dohody a záväzkov súvisiacich s nadobudnutím pozemkov podľa Kúpnej zmluvy sa WOAL na základe tohto Dodatku, ktorý v tejto časti predstavuje samostatnú darovaciu zmluvu, rozhodol z verejno-prospešných dôvodov darovať, resp. sľúbiť poskytnúť Mestu bezodplatné vecné plnenie tak, ako je uvedené v článku IV ods.3. až 9. tohto Dodatku.
- J) Vzhľadom na vyššie uvedené Zmluvné strany uzatvárajú tento Dodatok.

### čl. III.

#### DEFINÍCIE

1. Pokiaľ nie je inak definované v tomto Dodatku, slová a výrazy s veľkým začiatočným písmenom používané v tomto Dodatku majú význam ako sú definované v Dohode.

### čl. IV.

#### PREDMET DODATKU

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných úpravách Dohody:

1. Zmluvné strany sa dohodli na nahradení nasledovných záväzkov spoločnosti WOAL vyplývajúcich z Dohody:
  - 1.1. Záväzok na umiestnenie dvoch terakotových skulptúr v rámci Investičného projektu popísaný v bode 2 článku VI. Dohody;
  - 1.2. Záväzok na zakomponovanie vitráží, ktoré boli pôvodne umiestnené v Budove PKO popísaný v bode 2 článku VI. Dohody;
  - 1.3. Záväzok na vybudovanie Verejného priestoru pozostávajúci zo záväzku (i) vybudovať Planetárium a (ii) vybudovať Mediatéku popísaný v bode 4. článok VI. Dohody;  
(ďalej len „Pôvodné záväzky“)

2. **Nahradenie záväzkov.** Pôvodné záväzky sa uzatvorením tohto Dodatku v celosti nahrádzajú nasledovnými záväzkami spoločnosti WOAL rešpektujúc účel dojednania Zmluvných strán uvedený v čl. II písmene H) tohto Dodatku:

2.1. Záväzok spoločnosti WOAL poskytnúť Mestu peňažné plnenie vo výške **8.180.000,- EUR** (slovom osem miliónov stoosemdesiatisíc eur) vrátane DPH, ak by bola DPH aplikovateľná, pričom splatnosť plnenia nastáva:

2.1.1. uplynutím 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k tej zo Stavieb RP2 (definovaných v odseku 7.2. tohto článku tohto Dodatku), u ktorej právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia nastane najneskôr;

2.1.2. uplynutím troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k tej zo Stavieb RP2 (definovaných v odseku 7.2. tohto článku tohto Dodatku), u ktorej právoplatnosť stavebného povolenia nastane najneskôr;

pričom pre moment splatnosti je určujúci ten z odsekov 2.1.1 alebo 2.1.2 tohto článku tohto Dodatku, ktorý nastane skôr. Ak sa však WOAL rozhodne vo vzťahu k niektorej zo Stavieb RP2 nepodať žiadosť o stavebné povolenie, resp. jej zmenu alebo niektorú zo Stavieb RP2 vôbec nerealizovať, potom sa odseky 2.1.1 a 2.1.2 vykladajú tak, že sa vzťahujú na poslednú zo Stavieb RP2, vo vzťahu ku ktorej bola podaná žiadosť o stavebné povolenie, resp. jeho zmenu alebo ktorá sa začala realizovať. Na účely tohto bodu platí, že rozhodnutie nepodať žiadosť o stavebné povolenie, resp. jej zmenu alebo niektorú zo Stavieb RP2 vôbec nerealizovať bude považované za prijaté, ak WOAL nepodať žiadosť o stavebné povolenie, resp. jej zmenu vo vzťahu k určitej zo Stavieb RP2 do 6 mesiacov od vydania všetkých príslušných územných rozhodnutí na všetky Stavby RP2 definované v odseku 7.2 tohto článku. Za príslušné územné rozhodnutia sa považujú také územné rozhodnutia, ktoré zohľadňujú zmenu stavebných objektov uvedených v odseku 7.2 písm. g) a h) tohto článku na Verejné námestie a zároveň zohľadňujú aj zvyšné stavebné objekty uvedené v odseku 7.2 tohto článku tohto Dodatku.

2.2. Záväzok spoločnosti WOAL vybudovať a zachovať na mieste, kde bolo podľa Pôvodných záväzkov plánované umiestnenie Planetária, verejne prístupný priestor na ktorom bude umiestnená vzrastlá zeleň v takom rozsahu, aby pomáhala naplňovať stratégiu znižovania prehrievania verejných a mestských priestorov a maximalizovať vodozádržné opatrenia, a to v súlade s parametrami, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tohto Dodatku (ďalej len „**Verejné námestie**“). V prípade, ak sa WOAL rozhodne na dotknutom pozemku umiestniť nadzemnú stavbu, táto jednopodlažná stavba musí mať verejnú funkciu a výmera jej nadzemnej zastavenej plochy pozemku nesmie presiahnuť 250 m<sup>2</sup>. Spoločnosť WOAL sa zaväzuje splniť záväzok podľa tohto odseku 2.2. tohto článku Dodatku najneskôr do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k tej zo Stavieb RP2 (definovaných v odseku 7.2. tohto článku tohto Dodatku), u ktorej právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia nastane najneskôr, pričom platia ustanovenia predposlednej a poslednej vety odseku 2.1 tohto článku.

2.3. Záväzok spoločnosti WOAL osobitnou zmluvou bezodplatne zriadiť pre Mesto vecné bremeno najneskôr do 90 dní po právoplatnosti kolaudácie Verejného



námestia vo vzťahu k pozemkom, na ktorých sa bude nachádzať Verejné námestie spočívajúce v povinnosti vlastníka strieť právo vstupu a prechodu peši v rozsahu celej výmery pozemkov, na ktorých sa bude nachádzať Verejné námestie. Mesto je povinné poskytnúť spoločnosti WOAL všetku objektívne potrebnú súčinnosť potrebnú k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena podľa tohto bodu tak, aby zmluva bola uzatvorená do 120 dní od predloženia návrhu zmluvy Mestu. V prípade, ak bude Mesto v omeškaní s poskytnutím súčinnosti podľa predchádzajúcej vety a túto svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote (ktorá nemôže byť kratšia ako 7 dní) určenej na tento účel zo strany spoločnosti WOAL v písomnej výzve, záväzok spoločnosti WOAL podľa tohto odseku 2.3. zanikne.

(záväzky spoločnosti WOAL podľa odsekov 2.1. až 2.3. tohto článku Dodatku ďalej spolu len „Nové záväzky“)

3. **Darovanie.** Nad rámec vyššie uvedeného spoločnosť WOAL z verejno-prospešných dôvodov sľubuje, že daruje, resp. sľubuje, že bezodplatne poskytne Mestu vecné plnenie, a to bezodplatné vykonanie činnosti, ktorá smeruje k zhotoveniu veci pre Mesto (bezplatné vykonanie diela, resp. jeho časti), ako je uvedené ďalej v odsekoch 4. až 9. tohto článku Dodatku a Mesto tento sľub s vďakou prijíma, pričom v tejto časti predstavuje tento Dodatok samostatnú darovaciu zmluvu uzavretú podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka.
4. Dielom, ktoré je predmetom daru je zhotovenie projektovej dokumentácie alebo jej časti na projekty iniciované Mestom, a to na projekt Plató a projekt Živé námestie, v celkovej hodnote vo výške 2.000.000,- EUR (slovom dva milióny eur) bez DPH spolu pre oba uvedené projekty Mesta. Projektová dokumentácia, ktorá je predmetom daru bude spracovaná v stupňoch a v lehotách podľa odsekov 7.1. a 7.2. tohto článku. Uvedené lehoty sa môžu predĺžiť len z legitímnych dôvodov upravených v ZoD (ako je definovaná v odseku 5 tohto článku) Spoločnosť WOAL zabezpečí, aby bolo v rámci peňažnej sumy uvedenej v prvej vete tohto odseku zahrnuté zhotovenie projektovej dokumentácie v príslušnom stupni v celom rozsahu a s udelením všetkých potrebných práv tak, aby túto Mesto mohlo použiť na realizáciu príslušného projektu bez potreby uzavrieť zmluvu so Zhotoviteľom (definovaným v odseku 5. tohto článku Dodatku). Pre vylúčenie pochybností však Zmluvné strany potvrdzujú, že predmetom daru (a teda ani záväzku spoločnosti WOAL) nie je časť projektovej dokumentácie, ktorej náklady na obstaranie prekročujú peňažnú sumu uvedenú v prvej vete tohto odseku. Ak budú náklady na všetky časti projektovej dokumentácie podľa tohto odseku presahovať peňažnú sumu uvedenú v prvej vete tohto odseku, spoločnosť WOAL je povinná zabezpečiť zhotovenie len časti tejto projektovej dokumentácie, a to časti ktorej náklady na obstaranie neprekročujú peňažnú sumu uvedenú v prvej vete tohto odseku. Ak nebudú náklady na všetky časti projektovej dokumentácie podľa tohto odseku dosahovať peňažnú sumu uvedenú v prvej vete tohto odseku, spoločnosť WOAL je povinná zaplatiť rozdiel v hodnote Mestu do 180 dní od poskytnutia druhej časti daru (odsek 7.2. tohto článku) (ďalej len „Delta“).
5. Na účely poskytnutia daru bude medzi spoločnosťou WOAL a zhotoviteľom alebo zhotoviteľmi projektovej dokumentácie vybratým/i spoločnosťou WOAL a písomne odsúhlaseným/i Mestom (ďalej spoločne len „Zhotoviteľ“) uzavretá zmluva o dielo alebo dve zmluvy o dielo (jedna zmluva na jeden projekt) (ďalej spoločne len „ZoD“), a to do 60 dní od písomného odsúhlasenia Zhotoviteľa Mestom a písomného odsúhlasenia znenia

ZoD Mestom, najneskôr však do 180 dní od účinnosti tohto Dodatku. Spoločnosť WOAL predloží Mestu návrh ZoD pred jej uzavretím na pripomienkovanie, pričom Mesto bude mať na pripomienky najmenej 14 dní. WOAL nie je povinný prihliadať na pripomienky Mesta, ktorých dôsledkom by bolo neštandardné usporiadanie vzťahov medzi Zhotoviteľom a WOAL v rámci ZoD. Pokiaľ Mesto nevznesie k zneniu ZoD žiadne pripomienky do 14 dní, znenie ZoD sa považuje za schválené Mestom.

6. Spoločnosť WOAL zabezpečí, aby malo Mesto pri príprave projektovej dokumentácie podľa ZOD možnosť pripomienkovať zhotovovanú projektovú dokumentáciu, a to v primeranom a odôvodnenom rozsahu. V súvislosti s prípravou projektovej dokumentácie podľa ZoD sa Zmluvné strany dohodli, že vzhľadom na možnosť Mesta priamo ovplyvňovať obsah projektovej dokumentácie prostredníctvom pripomienok, sa Mesto nebude voči spoločnosti WOAL domáhať žiadnych nárokov vyplývajúcich z prípadných väd projektovej dokumentácie alebo akýchkoľvek iných nedostatkov projektovej dokumentácie vrátane nevhodnosti technického riešenia. Spoločnosť WOAL však v ZoD zabezpečí obvyklý štandard záručných a súvisiacich zabezpečovacích práv vo vzťahu k nárokom objednávateľa projektovej dokumentácie z väd a nedostatkov projektovej dokumentácie, pričom tieto práva budú bezodplatne spoločnosťou WOAL postúpené na Mesto.
7. Projektová dokumentácia podľa ZoD, t. j. dar, bude Mestu poskytnutá nasledovne:
  - 7.1. prvá časť projektovej dokumentácie – daru - a to dokumentácia pre územné rozhodnutie, dokumentácie pre stavebné povolenie a dokumentácia pre realizáciu stavby vo vzťahu k projektu Živé námestie a dokumentácia pre územné rozhodnutie a dokumentácie pre stavebné povolenie vo vzťahu k projektu Plató bude Mestu poskytnutá do 30.06.2025,
  - 7.2. zostávajúca časť projektovej dokumentácie – daru - a to dokumentácia pre realizáciu stavby vo vzťahu k projektu Plató bude Mestu poskytnutá do 730 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia o umiestnení tej zo Stavieb RP2 (ako sú definované nižšie), u ktorej právoplatnosť územného rozhodnutia o umiestnení stavby (ktoré bude vydané so zohľadnením Nových záväzkov podľa tohto Dodatku, t. j. vypustenie záväzkov vybudovať Planetáriu a Mediatéku) nastane najneskôr, pričom platia ustanovenia predposlednej a poslednej vety odseku 2.1 tohto článku:
    - a) SO 301 Hlavný objekt CPR – A,
    - b) SO 301.1 Objekt A 01,
    - c) SO 301.2 Objekt A 02,
    - d) SO 301.3 Objekt A 03,
    - e) SO 301.4 Objekt A 04,
    - f) SO 301.5 Objekt podzemných garáží CPR – A,
    - g) SO 401 Spodná stavba CPR - B,
    - h) SO 402 Bratislavské Planetárium CRP - B,
    - i) SO 501 Spodná stavba pre SO 502, SO 503, SO 504, SO 505 CPR - C,

- j) SO 502 Polyfunkčný dom CPR - C,
- k) SO 503 Bytový dom CPR - C,
- l) SO 504 Bytový dom CPR - C,
- m) SO 505 Apartmánový dom CPR - C,
- n) SO 501 7 Spodná stavba pre SO 507 CPR - C,
- o) SO 507 Administratívna budova CPR - C

(ďalej spolu len „**Stavby RP2**“).

8. Dar sa považuje za poskytnutý Mestu odovzdaním príslušnej časti projektovej dokumentácie – daru Mestu, a prevodom, resp. udelením práv na použitie odovzdanej časti projektovej dokumentácie Mestu na účely výstavby projektov Mesta (projekt Plató a projekt Živé námestie) Mestu. Mesto sa zaväzuje, že poskytne spoločnosti WOAL všetku potrebnú súčinnosť v súvislosti s poskytnutím daru podľa tohto odseku.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti so sľubom spoločnosti WOAL poskytnúť dar formou zabezpečenia vyhotovenia projektovej dokumentácie na vlastné náklady na projekt Plató a projekt Živé námestie, nemá Mesto voči spoločnosti WOAL iné nároky ako tie vyslovene uvedené v tomto Dodatku.
10. **Zabezpečenie.** Vzhľadom na zánik Pôvodných záväzkov je Mesto povinné vrátiť spoločnosti WOAL Blankozmenku 4 a Blankozmenku 5, a to do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku. O vrátení Blankozmenky 4 a Blankozmenky 5 spíšu Hlavné Mesto a spoločnosť WOAL preberací protokol.
11. V prípade, ak spoločnosť WOAL vybuduje na Verejnom námestí, resp. na mieste kde má byť umiestnené Verejné námestie nadzemnú stavbu, ktorá nemá verejnú funkciu a/alebo výmera jej nadzemnej zastavanej plochy pozemku presiahne 250 m<sup>2</sup>, je spoločnosť WOAL povinná na základe výzvy Mesta zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške 2.000.000 EUR (slovom: dva milióny eur), a to do 30 dní od doručenia výzvy Mesta spoločnosti WOAL.
12. V prípade, ak spoločnosť WOAL v rozpore s týmto Dodatkom neuzatvorí ZoD výlučne z dôvodov na strane spoločnosti WOAL v lehote podľa odseku 5 tohto článku, je spoločnosť WOAL povinná na základe výzvy Mesta zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške:
  - 12.1. 2.600.000,- EUR (slovom dva milióny šesťstatisíc eur) v prípade, ak nebude uzatvorená ZoD na projekt Plató a ani na projekt Živé námestie;
  - 12.2. 520.000,- EUR (slovom päťstodvadsaťtisíc eur) v prípade, ak bude uzatvorená ZoD na projekt Plató a nebude uzatvorená ZoD na projekt Živé námestie;
  - 12.3. 2.080.000,- EUR (slovom dva milióny osemdesiatitisíc eur) v prípade, ak bude uzatvorená ZoD na projekt Živé námestie a nebude uzatvorená ZoD na projekt Plató,
 a to do 30 dní od doručenia výzvy Mesta spoločnosti WOAL. Maximálna kumulatívna výška zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 12 tohto článku je 2.600.000,- EUR (slovom dva milióny šesťstatisíc eur). Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty podľa odseku 12.1. tohto článku zaniká v celom rozsahu záväzkov spoločnosti WOAL na poskytnutie daru Mestu podľa odsekov 3. až 9. tohto článku

a všetky s tým súvisiace záväzky spoločnosti WOAL voči Mestu. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa odseku 12.2. zaniká, v rozsahu týkajúcom sa projektovej dokumentácie na projekt Živé námestie, záväzok spoločnosti WOAL na poskytnutie daru Mestu podľa odsekov 3. až 9. tohto článku a všetky s tým súvisiace záväzky spoločnosti WOAL voči Mestu. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa odseku 12.3. zaniká, v rozsahu týkajúcom sa projektovej dokumentácie na projekt Plató, záväzok spoločnosti WOAL na poskytnutie daru Mestu podľa odsekov 3. až 9. tohto článku a všetky s tým súvisiace záväzky spoločnosti WOAL voči Mestu.

13. V prípade, ak spoločnosť WOAL v rozpore s týmto Dodatkom neposkytne Mestu dar alebo jeho časť v lehote podľa odseku 7.1. alebo 7.2. tohto článku a túto svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote nie kratšej ako 60 dní, určenej na tento účel v písomnej výzve Mesta doručenej spoločnosti WOAL, je spoločnosť WOAL povinná na základe výzvy Mesta zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške určenej ako rozdiel medzi sumou 2.400.000,- EUR (slovom dva milióny štyristotisíc eur) a sumou preukázaných nákladov vynaložených spoločnosťou WOAL podľa ZoD na obstaranie daru – projektovej dokumentácie vrátane DPH, ktorá bola skutočne odovzdaná Mestu do dňa uplatnenia zmluvnej pokuty zo strany Mesta (pričom Mesto nie je oprávnené odmietnuť prevzatie projektovej dokumentácie, ak je v súlade so ZoD), a to do 30 dní od doručenia výzvy Mesta spoločnosti WOAL. Zároveň sa Zmluvné strany dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty podľa tohto odseku zaniká nesplnená časť záväzku spoločnosti WOAL na poskytnutie daru Mestu podľa odsekov 3. až 9. tohto článku a všetky s tým súvisiace záväzky spoločnosti WOAL voči Mestu.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci podmienený záväzok spoločnosti WOAL uhradíť Mestu sumu uvedenú v Novom záväzku špecifikovanom v odseku 2.1. tohto článku tohto Dodatku, Deltu podľa odseku 4 tohto článku a zmluvnú pokutu podľa odsekov 11. až 13 tohto článku tohto Dodatku bude zabezpečený blankozmenkou, ktorú vystavila spoločnosť WOAL so zmenkovým ručením spoločnosťou J&T Real Estate Management, a. s. a spoločnosťou CRESCO REAL ESTATE a.s., s nasledovným obsahom:

text:	za túto zmenku zaplatím nie na rad,
zmenková suma:	nevyplnená,
dátum splatnosti:	nevyplnený,
údaj miesta, kde sa má platiť:	Bratislava,
meno toho, komu sa má platiť:	Hlavné mesto Slovenskej Republiky Bratislava, so sídlom Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
dátum vystavenia zmenky	[bude doplnené podľa reálneho dátumu]
miesto vystavenia zmenky:	v Bratislave
podpis vystaviteľa:	(vyznačený na líci blankozmenky)
doložky:	Existencia vyplňovacieho oprávnenia udeleného v článku IV ods. 14 Dodatku č.



	1 (zo dňa ..... ) k Dohode o urovnaní všetkých vzájomných nárokov, práv a pohľadávok, súvisiacich s investičným projektom „Riverside City Bratislava“ zo dňa 18.12.2015, a to na zabezpečenie záväzkov WOAL s.r.o, voči Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava podľa čl. IV odsekov 2.1, 4, 11. až 13. Dodatku č. 1 (zo dňa ..... ) k Dohode o urovnaní všetkých vzájomných nárokov, práv a pohľadávok, súvisiacich s investičným projektom „Riverside City Bratislava“ zo dňa 18.12.2015.  bez protestu
ako ručiteľ:	J&T Real Estate Management, a. s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 43 907 008
podpis ručiteľa:	(vyznačený na líci blankozmenky)
ako ručiteľ:	CRESCO REAL ESTATE a.s., so sídlom: Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 35 694 084
podpis ručiteľa:	(vyznačený na líci blankozmenky)

(ďalej len „Blankozmenka 6“)

Spoločnosť WOAL odovzdá Blankozmenku 6 Mestu do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto Dodatku, nie však skôr ako Mesto vráti spoločnosti WOAL Blankozmenku 4 a Blankozmenku 5 podľa odseku 10. tohto článku tohto Dodatku. O odovzdaní Blankozmenky 6 spíšu Hlavné Mesto a spoločnosť WOAL preberací protokol.

Účelom Blankozmenky 6 je zabezpečiť budúci podmienený záväzok spoločnosti WOAL poskytnúť Mestu peňažné plnenie uvedené v odseku 2.1. tohto článku tohto Dodatku, zaplatiť Mestu Deltu podľa článku 4 tohto odseku a zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu podľa odsekov 11. až 13 tohto článku tohto Dodatku. Na Blankozmenke 6 nie je vyplnený údaj splatnosti a zmenková suma. Mesto je oprávnené vyplniť Blankozmenku 6 len spôsobom podľa tohto Dodatku.

Mesto má právo vyplniť údaj splatnosti na Blankozmenke 6 a zmenkovú sumu, ak dôjde k vzniku a splatnosti nároku na zaplatenie peňažného plnenia uvedeného v odseku 2.1. tohto článku tohto Dodatku a/alebo k vzniku a splatnosti nároku na zaplatenie Deltu podľa odseku 4 tohto článku tohto Dodatku a/alebo k vzniku a splatnosti nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa ods. 11., 12 alebo 13 tohto článku tohto Dodatku. Mesto má právo vyplniť údaje podľa predchádzajúcej vety v ktorýkoľvek deň nasledujúci po dni, kedy mu vzniklo právo zmenku vyplniť podľa predchádzajúcej vety. Údaj splatnosti musí byť vyplnený tak, aby bol zhodný s dátumom vyplnenia. Doplnená výška zmenkovej sumy môže byť najviac vo výške existujúcich splatných a nezaplatených záväzkov spoločnosti

WOAL voči Mestu, ktoré Blankozmenka 6 zabezpečuje (t. j. záväzku na zaplatenie peňažného plnenia uvedeného v odseku 2.1. tohto článku tohto Dodatku a/alebo záväzku na zaplatenie Deltý podľa odseku 4 tohto článku tohto Dodatku a/alebo k záväzku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa odseku 11. až 13 tohto článku tohto Dodatku ku dňu vyplnenia Blankozmenky 6 a zároveň musí byť vyplnená tak, aby nepresahovala sumu rovnajúcu sa 11.000.000,- EUR (slovom jedenásť miliónov eur), pričom táto suma sa automaticky znižuje o sumu, ktorú WOAL poskytol Mestu v súlade s odsekom 2.1. a/alebo odsekom 4. a/alebo odsekom 11. až 13. tohto článku tohto Dodatku a o sumu preukázaných nákladov vynaložených spoločnosťou WOAL podľa ZoD na obstaranie daru – projektovej dokumentácie vrátane DPH, ktorá bola skutočne odovzdaná Mestu do dňa uplatnenia zmluvnej pokuty zo strany Mesta podľa odseku 13. tohto článku tohto Dodatku.

Podpisom tejto Dohody WOAL vyjadruje svoj výslovný súhlas s oprávnením Mesta vyplniť dátum splatnosti a zmenkovú sumu na Blankozmenke 6 za podmienok uvedených v tomto Dodatku.

Ak spoločnosť WOAL:

- (i) splní svoj záväzok uvedený v odseku 2.1. tohto článku tohto Dodatku alebo tento záväzok zanikne; a zároveň
- (ii) splní svoj záväzok uvedený v odseku 4 tohto článku tohto Dodatku alebo tento záväzok zanikne; a zároveň
- (iii) splní svoje záväzky zabezpečené zmluvnou pokutou podľa odseku 11. tohto článku tohto Dodatku alebo uhradí zmluvnú pokutu podľa ods. 11. tohto článku tohto Dodatku alebo tieto záväzky inak zaniknú; a zároveň
- (iv) splní svoje záväzky zabezpečené zmluvnou pokutou podľa odseku 12. tohto článku tohto Dodatku alebo uhradí zmluvnú pokutu podľa odseku 12. tohto článku tohto Dodatku alebo tieto záväzky inak zaniknú; a zároveň
- (v) splní svoje záväzky zabezpečené zmluvnou pokutou podľa odseku 13. tohto článku tohto Dodatku alebo uhradí zmluvnú pokutu podľa odseku 13. tohto článku tohto Dodatku alebo tieto záväzky inak zaniknú

Mesto nesmie vyplniť Blankozmenku 6 a Blankozmenku 6 vráti spoločnosti WOAL najneskôr do tridsať (30) dní odo dňa splnenia podmienok uvedených v bodoch (i) až (v).

Ak Mesto uplatní nároky z Blankozmenky 6 voči Ručiteľovi, Ručiteľ je oprávnený namietť, že Mesto vyplnilo Blankozmenku 6 v rozpore s týmto Dodatkom a uplatňovať aj všetky ostatné námietky proti Blankozmenke 6, ktoré (námietky) by mohla uplatniť spoločnosť WOAL. V rozsahu ustanovení článku IV, odseku 14 sa Ručiteľia považujú za účastníkov tohto Dodatku.

15. **Inflácia.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nebude peňažné plnenie podľa odseku 2.1. spoločnosťou WOAL zaplatené Mestu do 5 (piatich) rokov od účinnosti tohto Dodatku, bude sa výška peňažného plnenia podľa odseku 2.1. tohto článku každoročne, počítajúc 6. (šiestym) rokom, navyšovať o infláciu, pričom pre výpočet inflačného navýšenia bude použitá medziročná miera inflácie v percentách (%) zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom bude použitý harmonizovaný index spotrebiteľských cien (HICP), resp. úhrn spotrebiteľských cien na základe tohto indexu

v medziročnom porovnaní k aktuálnemu mesiacu uplatnenia inflácie (k zaplateniu príslušnej sumy). Medziročné navýšenie o infláciu môže dosiahnuť maximálne 3 %.

16. **Ostatné ustanovenia.** Pre vylúčenie pochybností týmto Zmluvné strany potvrdzujú, že Pôvodné záväzky momentom účinnosti tohto Dodatku v celom rozsahu zanikajú, keďže Pôvodné záväzky sú v celom rozsahu nahradené Novými záväzkami.
17. Vzhľadom na skutočnosť, že vybudovanie Verejného priestoru ako činnosť úzko súvisiaca s Investičným projektom má charakter vyvolanej investície a zo strany Mesta došlo ku prehodnoteniu priorít ku charakteru tejto vyvolanej investície, čo vyústilo do ich nahradenia Novými záväzkami podľa odsekov 2.1. a 2.2. tohto článku tohto Dodatku, Nové záväzky podľa odsekov 2.1. a 2.2. tohto článku tohto Dodatku sa rovnako považujú za vyvolané investície.
18. Vzhľadom na zánik Pôvodných záväzkov sa Zmluvné strany dohodli na zrušení bodov 3, 4, 10 a 11 článku VII. Dohody bez náhrady a bez zmeny číslovania nasledovných bodov Dohody.
19. Zánik Pôvodných záväzkov sa v žiadnom rozsahu nedotýka povinnosti spoločnosti WOAL vybudovať Promenádu za podmienok stanovených v Dohode. Vo vzťahu k povinnosti vybudovať Promenádu sa Zmluvné strany dohodli na nasledovných úpravách vzájomných práv a povinností:
  - 19.1. Povinnosť spoločnosti WOAL vybudovať spevnenú plochu a chodníky vytvárajúce priestor pre pešiu promenádu a cyklotrasu uvedená v článku V. ods. 6 bod iii. Dohody je WOAL povinný zrealizovať prostredníctvom vytvorenia priestoru na zmiešaný pohyb peších a cyklistov pozdĺž celej dĺžky Promenády;
  - 19.2. Spoločnosť WOAL je povinná vybudovať Promenádu najneskôr do 3 rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na Promenádu. Bod 7. v článku V. Dohody sa ruší bez náhrady a bez zmeny číslovania nasledovných bodov Dohody. Zmluvné strany berú na vedomie, že dokumentácia pre stavebné povolenie k žiadosti o stavebné povolenie na Promenádu môže obsahovať iné riešenie Promenády ako riešenie Promenády podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie a zároveň sa zaväzujú poskytovať si navzájom pri príprave tohto riešenia nevyhnutnú súčinnosť. Žiadosť o stavebné povolenie na Promenádu je spoločnosť WOAL povinná podať najneskôr do jedného roka od nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia o umiestnení Stavieb RP2 definovaných v odseku 7.2 článku IV. (ktoré bude vydané so zohľadnením Nových záväzkov podľa tohto Dodatku, t. j. vypustenie záväzkov vybudovať Planetáriu a Mediatéku), nie však skôr ako do 60 dní odo dňa, v ktorom Zmluvné strany uzatvoria osobitnú dohodu, ktorej predmetom bude budúca podoba Promenády vrátane počtu, druhu a umiestnenia drevín.
20. Bod 5 článku VII. Dohody sa vypúšťa.
21. Ostatné ustanovenia Dohody, a všetky práva a povinnosti Zmluvných strán z nich vyplývajúce zostávajú nedotknuté.

#### čl. V.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Tento Dodatok bol schválený Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislava uznesením č.235/2023 zo dňa 29.06.2023.
2. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa osobitného predpisu.
3. Tento Dodatok je vyhotovený súčasne v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý sa považuje za originál. Mesto dostane dva (2) rovnopisy, WOAL štyri (4) rovnopisy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že neplatnosť alebo nevymáhateľnosť niektorého ustanovenia tohto Dodatku nespôsobuje neplatnosť ani nevymáhateľnosť iných jej ustanovení a jednotlivé ustanovenia sú na sebe nezávislé, pokiaľ z Dodatku alebo povahy veci nevyplýva iné. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie, aby nahradili dotknuté ustanovenie novým platným a vymáhateľným ustanovením tak, aby zostal účel Dodatku zachovaný a obsah nového ustanovenia v najvyššej možnej miere zodpovedal obsahu pôvodného nahrádzaného ustanovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že tento Dodatok uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je nijak obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom Dodatku ho podpisujú.

*[nasleduje podpisová strana]*



## PODPISOVÁ STRANA

V Bratislave, dňa

27.8.2025

---

Hlavné mesto SR Bratislava  
Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

---

WOAL s.r.o.  
Ing. Alexandra Tušová  
konateľka

---

WOAL s.r.o.  
Mgr. Ján Krnáč  
konateľ

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

---

J&T Real Estate Management, a. s.  
Ing. Pavel Pelikán  
člen predstavenstva

---

CRESCO REAL ESTATE a.s.  
Ing. Štefan Beleš  
predseda predstavenstva

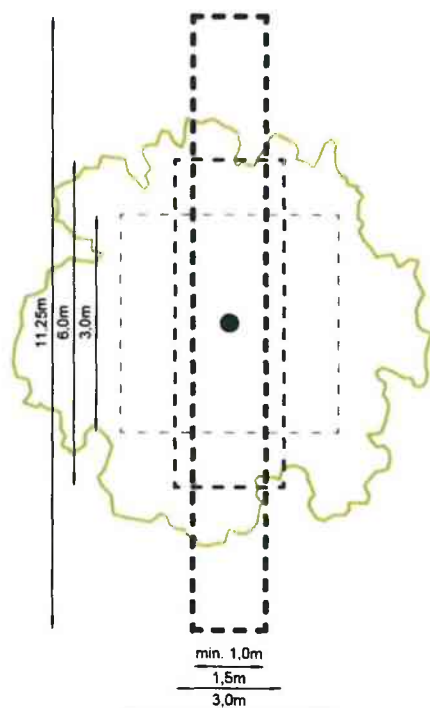
## PODMIENKY K VÝSADBE NÁMESTIA „PLANETÁRIA“:

- 1) Množstvo a typ drevín prispôbiť tak, aby vo vzrastlom stave zatienili 70% nezastavanej plochy a nevytváral sa priestor pre „tepelný ostrov“.
- 2) Dreviny preferovane umiestniť do zelených ostrovčekov (viac drevín v jednej výsadbovej ploche), alebo jednotlivo. Pre výsadbu použiť technológiu bunkových systémov, alebo iných technologických riešení kvalitného prekoreniteľného priestoru chráneného proti zhutneniu. Objem prekoreniteľného priestoru je potrebné vytvoriť v rozsahu minimálne 30-35 m<sup>3</sup> na 1 strom.
- 3) Výsadbové miesta riešiť v súlade s „Manuálom verejných priestorov - Princípy a štandardy zelene v meste“.
- 4) Zabezpečiť veľkosť prekoreniteľného priestoru výsadbových jám tak, aby v budúcnosti nedochádzalo k narúšaniu chodníkov koreňovou sústavou stromu a zároveň sa zabezpečili priaznivé podmienky pre rast a vývoj daných drevín.
- 5) K projektovej dokumentácii sadových úprav na stavebné povolenie doplniť technické riešenie výsadbových jám s použitím prekoreniteľných buniek v nadväznosti na príľahlé spevnené plochy (polohopis a rezy) a druhové zloženie stromoradia so zakreslením šírkových a výškových parametrov dospelých drevín vo výkresových častiach spolu s uvedením širok korún vo výkresoch v nadväznosti na okolité stavby.
- 6) Výsadbu realizovať tak, aby nedošlo ku konfliktu s inžinierskymi sieťami, objektami a zariadeniami inžinierskych sietí ani ich ochrannými pásmami. Všetky časti inžinierskych sietí v dosahu koreňových sústav umiestniť do chráničiek, prípadne iným spôsobom ich technicky zabezpečiť proti prerastaniu koreňov
- 7) Realizácia výsadby zabezpečiť v zmysle technickej normy STN 83 7010 – Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, a Arboristického štandardu 4 – Výsadba stromov a krov, odborne spôsobilou osobou na predmetné úkony.
- 8) Dreviny vysádzať v dostatočnom odstupe od navrhovanej realizovanej fasády budov a technických prvkov tak, aby bola možná pravidelná údržba drevín počas celého ich životného cyklu za pomoci vysokozdvížnej plošiny.
- 9) Na výsadbu použiť dlhoveké, preferovane veľkokorunné druhy stromov, ktoré sú vhodné do mestského prostredia odolné voči suchu a klimatickej zmene (vyhnúť sa globóznym kultivárom drevín a drevín so stĺpovitým habitusom).
- 10) Ako výsadbový materiál použiť predpestované listnaté dreviny I. akostnej triedy, nie však guľovité a previsnuté formy a kultivary. Použiť dreviny vhodné do mestského prostredia znášajúce zasoľovanie a podmienky daného stanoviska. Obvod kmeňa v momente výsadby bude 35 cm a viac.

- 11) Investor zabezpečí starostlivosť o novozaloženú zeleň podľa § 17 ods. 4 písm. a) až h) Vyhlášky MŽP SR č. 24/2003, ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zmien a doplnkov po dobu minimálne 3 rokov od výsadby a súčasne kvôli použitým technológiám výsadby a veľkostiach stromov sa táto starostlivosť predĺži o ďalšie 4 roky v takej miere ako po dobu . V prípade ich úhynu zabezpečiť výsadbu v plnom rozsahu.
- 12) Žiadateľ zabezpečí taktiež povýsadbový a výchovný rez s ohľadom na prirodzený habitus druhu podľa „Arboristického štandardu 1 – Rez stromov“, dreviny nesmú byť upravované do pravidelných foriem opakovaným tvarovacím rezom s cieľom zachovania malého rozmeru koruny.
- 13) Pre všetky dreviny aj všetky plochy zelene je potrebné vybudovať vhodný zavlažovací systém
- 14) Všetky činnosti navrhovať, projektovať a realizovať v zmysle VZN č. 5/2018, STN 837010 , „Arboristickými štandardami č. 1-7“ a v zmysle všeobecnej platnej legislatívy
- 15) Po okrajoch námestia v kontakte s nadzemnými objektami môže byť vynechaný pás bez výsadby pre zabezpečenie prístupu záchranných zložiek, PO či zásobovania a údržbu fasád. Šírka pásu bude maximálne 5 - 6 m od okraja fasády 1.NP príslušného objektu po okraj koruny najbližšieho stromu. Plocha tohto pásu sa nezapočítava do plochy na ktorú sa vzťahuje požadovaný parameter tienenia v bode 1.
- 16) Pokiaľ budú na ploche námestia umiestnené fontány či obdobné ochladzujúce vodné prvky, tak plocha týchto prvkov a ich najbližšieho okolia (3m) nebude započítaná do plochy na ktorú sa vzťahuje požadovaný parameter tienenia v bode 1.
- 17) Pôdorysná plocha nadzemného podlažia (1.NP) objektu umiestneného na námestí (maximálne v rozsahu 250m<sup>2</sup>) nebude započítaná do plochy na ktorú sa vzťahuje požadovaný parameter tienenia v bode 1.

## Stromy nad 20 m

Pre veľké stromy s konečnou výškou nad 20 m je minimálna veľkosť výsadbovej plochy 9 m<sup>2</sup>. Minimálna veľkosť pre vsakovanie dažďovej vody je 10 m<sup>2</sup>.



## Potreba pôdy k pomeru veľkosti stromu v dospelosti

Zhruba 80% zdravotných problémov mestských stromov pochádza z podmienok koreňovej sústavy.

Strom je podporovaný štrukturálne aj výživovo svojimi koreňmi – akékoľvek obmedzenia vývoja koreňovej sústavy budú mať za dôsledok neskoršie zdravotné problémy v budúcnosti.

Pre strom je preto dôležité zabezpečiť dostatočný priestor, čím sa zlepšujú podmienky pre prirodzený vývoj koreňovej sústavy, a tak aj budúci zdravotný stav jedinca.

š.koruny m	pl.koruny m <sup>2</sup>
15,0	176,7
12,5	122,7
10,0	78,5
7,5	44,2
5,0	19,6
2,5	4,9

Graf znázorňuje pomer veľkosti stromu k optimálnemu objemu pôdy potrebnej pre zdravý rast

Výpočet potreby pôdy: plocha koruny vydelená koeficientom 2,45.

Strom s priemerom koruny 10m =  $78,5\text{m}^2 / 2,45 = 32,0\text{m}^3$  potreby pôdy

