

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie miestnej rady

Dátum: 3.2.2026

Registrátorne číslo konania: 1907/1726/2026/STAR/SLAD

## **Návrh na schválenie zmluvy o investičnej činnosti podľa § 26 ods. (4) Zákona č.377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave – k projektu Nový Istropolis**

### **Predkladateľ:**

Mgr. Matúš Čupka  
Starosta

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh Zmluvy o investičnej činnosti s prílohami (14 príloh zmluvy)
4. Návrh Zmluvy o použití kontribúcie k Zmluve o investičnej činnosti (2 prílohy zmluvy)
5. Prílohy
  1. Žiadosť o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti
  2. Doplnenie žiadosti

### **Zodpovedný:**

Mgr. Barbora Mareková  
Prednosta

Mgr. David Filip Slahučka  
Poverený vedením kancelárie  
starostu

### **Spracovateľ:**

Mgr. David Filip Slahučka  
Poverený vedením kancelárie starostu

# N Á V R H U Z N E S E N I A

miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu

## A . s c h v a ľ u j e

zmluvu o investičnej činnosti podľa § 26 ods. (4) Zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave vo vzťahu k projektu Nový Istropolis, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava,

## B. b e r i e n a v e d o m i e

Zmluvu o použití príspevku k Zmluve o investičnej činnosti, uzatváranej medzi Mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto a Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou.

- bez pripomienok

- s pripomienkami

## D Ž V O D O V Á    S P R Á V A

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto obdržala dňa 18.8.2025, s doplnením dňa 13.11.2025 od spoločnosti Trnavské mýto, a.s. žiadosť o uzatvorenie dohody podľa § 26 ods. (4) Zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave pre stavbu „Nový Istropolis“. 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 Bratislava a mestská časť môžu v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, pričom sa nesmú odchýliť od funkčného využitia územia a môžu sa odchýliť od podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného funkčného využitia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem. Odchýlky nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %. Pre platnosť dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti splnené nasledovné podmienky: a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia, b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov a c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.

Mesto, Mestská časť a Developer sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky, ako jedno z opatrení, ktoré môže prispieť k naplneniu cieľa zvyšovať dostupnosť bývania a udržateľne pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup, okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera v prospech verejného záujmu spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie Projektu pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.

Žiadateľ má záujem o využitie odchýlky z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov pre svoj investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Trnavské mýto – Nový Istropolis. Navrhovaný komplex stavieb, navrhovaný zámer je v zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej ako „ÚPN“) súčasťou stabilizovaného územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201) a menšia časť je súčasťou rozvojového územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201, kód regulácie C). Vo funkcii 201 je prípustný podiel bývania 30 % celkových podlažných plôch. Pre navrhovanú stavbu boli vydané záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č.:

- MAGS OUIČ 40766/2023-127498 zo dňa 04.04.2023 na stavebný zámer „Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis, k. ú. Nové Mesto, Bratislava“ (ďalej ako „investičný zámer 1“),
- MAGS OUIČ 40763/2023-127502 zo dňa 04.04.2023 na stavebný zámer „Nový Istropolis, Káblový napájač VN 1160 – 22 kV“ (ďalej ako „investičný zámer 2“),
- MAGS OUIČ 40767/2023-127497 zo dňa 04.04.2023 na stavebný zámer „Nový Istropolis, Trnavské mýto, Bratislava“ (ďalej ako „investičný zámer 3“),

d'alej aj ako „investičné zámery“.

S návrhom odchýlky Mestská časť Bratislava-Nové Mesto súhlasí za predpokladu, že žiadateľ v žiadosti o vydanie záväzného stanoviska splní hodnoty tak, aby odchýlka pre zastavanú plochu nepresahovala 20 %, t. j. maximálna zastavaná plocha nepresiahne hodnotu **12 981,72m<sup>2</sup>**. V rámci riešeného územia v rozvojovom aj stabilizovanom území, zostane zachovaná bytová funkcia v maximálne 30 % podiele podlažnej plochy nadzemných častí.

Návrh zmluvy o investičnej činnosti je uvedený v bode 3 tohto materiálu. Súčasťou dohody je projektová dokumentácia investičného zámeru s preukázaním hodnôt navrhovanej odchýlky od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy vyjadrená pre ukazovatele priestorového usporiadania daného funkčného využitia, spolu s vyjadrením navrhovaného percenta pre funkciu bývanie.

Súčasne s návrhom Zmluvy o investičnej činnosti je miestnemu zastupiteľstvu predložená aj Zmluva o použití príspevku uzatvorená k Zmluve o investičnej činnosti, ktorej predmetom je úprava podmienok prerozdelenia príspevku vyplývajúcej z tejto dohody.

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

*vo vzťahu k projektu Nový Istropolis, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava*

medzi

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

a

**Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**

a

**Trnavské Mýto, a.s.**

a

**Istropolis O1 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  
Majiteľ účtu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

**(2) Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**

Sídlo: Junácka 1, SK 832 91 Bratislava  
IČO: 00 603 317  
DIČ: 2020887385  
IČ DPH: SK2020887385  
IBAN: SK08 5600 0000 0018 0034 7007  
Majiteľ účtu: Mestská časť Bratislava – Nové Mesto  
V zastúpení: Mgr. Matúš Čupka, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

**(3) Trnavské Mýto, a.s.**

Sídlo: Mlynské nivy 55, SK 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov  
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3826/B  
IČO: 36 283 461  
DIČ: 2022148722  
IČ DPH: SK2022148722  
IBAN: SK93 1100 0000 0029 4512 6410  
Majiteľ účtu: Trnavské Mýto, a.s  
Zápis v RPVS: 50011  
V zastúpení: Ing. Martin Šramko – predseda predstavenstva, Michaela Ikrényi Lazarová – podpredseda predstavenstva

(ďalej len „**Trnavské Mýto**“)

**(4) Istropolis O1 s. r. o.**

Sídlo: Mlynské nivy 55, SK 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov  
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 170125/B  
IČO: 55 102 018  
DIČ: 2121876977  
IČ DPH: SK2121876977  
IBAN:  
Majiteľ účtu: Istropolis O1 s. r. o.

Zápis v RPVS: 50016

V zastúpení: Ing. Martin Šramko – konateľ, Michaela Ikrényi Lazarová – konateľ

(ďalej len „**Istropolis O1**“)

(Trnavské Mýto a Istropolis O1 ďalej spolu len „**Developer**“)

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

**Vzhľadom na to, že:**

- (A) Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „**Zákon o hlavnom meste**“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Mesta. V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia. Mesto, Mestská časť a Developer sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky, ako jedno z opatrení, ktoré môže prispieť k napĺňaniu cieľa zvyšovať dostupnosť bývania a udržateľne pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup, okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera v prospech verejného záujmu spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry v dotknutom území a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania v Bratislave. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie Projektu pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.
- (B) Developer žiadosťou zo dňa 18.08.2025 písomne zažiadal Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle *ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.*
- (C) Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, ako aj na odplate za jej uzatvorenie.
- (D) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré plánujú použiť výlučne na účely zabezpečenia verejnej infraštruktúry, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (E) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania v hlavnom meste, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade s príslušnými štátnymi a mestskými strategickými dokumentmi, ale aj v podobe saturovania s tým súvisiacich potrieb v oblasti dopravy, školských, kultúrnych a športových zariadení, parkov, verejných priestranstiev či inej verejnej infraštruktúry.
- (F) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera, Mesta a Mestskej časti pri vydaní Záväzného

stanoviska podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (vrátane príslušných vykonávacích predpisov a metodických usmernení) a s takýmto postupom všetky Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.

- (G) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom, Mestskou časťou a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta, Mestskej časti s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Zákona o hlavnom meste.
- (H) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek Finančné plnenie, ktoré bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité v súlade s potrebami udržateľného rozvoja územia Mestskej časti dotknutého Projektom a ďalšími koncepcnými a strategickými dokumentmi Mesta, a to v súlade s písm. D tejto Preambuly a spôsobom definovaným v článku 6 tejto Zmluvy.
- (I) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska pre Povolené budovy/Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Povolené budovy/Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava). Developer si je vedomý toho, že na vydanie Záväzného stanoviska nemá právny nárok.

**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 bytového domu Objektu R1 a Objektu R3 (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.

„**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 3.4 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 3.4 3.3.

„**HPP**“ znamená celkovú nadzemnú podlažnú plochu pre bývanie (resp. plochu podlažnej bytovej funkcie) a celkovú nadzemnú podlažnú plochu pre administratívu (resp. plochu podlažnej administratívnej 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 a
- (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 a Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z Finančného plnenia.

„**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 vzniku povinnosti poskytnúť Zabezpečenie a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie Mestu.

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Objekt O1**“ znamená administratívna budova označená v Projekte obchodným názvom ako Istropolis O1.

„**Objekt R1**“ znamená rezidenčná budova označená v Projekte obchodným názvom ako Istropolis R1.

„**Objekt R3**“ znamená rezidenčná budova označená v Projekte obchodným názvom ako Istropolis R3.

„**Polyfunkčná budova**“ znamená polyfunkčný objekt, Objektu O1 (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu.

„**Povolená Budova**“ znamená každá budova Objekt O1, Objekt R1 alebo Objekt R3 samostatne.

„**Povolené Budovy**“ znamená spoločne Bytový dom a Polyfunkčný objekt, pričom rámcové vymedzenie Povolených Budov je uvedené v Prílohe č. 1 (*Vymedzenie Povolených budov*).

„**Príslušné predpisy**“ znamenajú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a Európskej únie, príslušné štandardy kvality, technické normy ak sú všeobecne právne záväzné, bezpečnostné normy a iné normy (napr. architektonického alebo statického charakteru) vzťahujúce sa na realizáciu Projektu ak sú všeobecne právne záväzné.

„**Projekt**“ je projekt pod názvom „**Nový Istropolis**“, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu na Pozemkoch TM a Polyfunkčného objektu na Pozemkoch O1 a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Povolených budov), 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 v súlade s podmienkami výstavby. Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie, kolaudácie Bytového domu a Polyfunkčného objektu 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 3.4.

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená právoplatný stavebný zámer alebo právoplatné stavebné povolenie, ktorým bude povolená výstavba Bytového domu (alebo jeho časti) a / alebo Polyfunkčného objektu.

„**Povolenie na užívanie**“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie Bytového domu (alebo jeho časti) a / alebo Polyfunkčného objektu.

„**Pozemky**“ znamená spoločne Pozemky TM a Pozemky O1

„**Pozemky TM**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 6A (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*) tejto Zmluvy, pričom pod definíciu Pozemkov TM spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

„**Pozemky O1**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 6B (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*) tejto Zmluvy, pričom pod definíciu Pozemkov O1 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 Kontribúcie k Objektu O1**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu R1**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu R3**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**Referenčné hodnoty Kontribúcie Povolených budov**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

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

„**Štvrté finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.43.3.

„**Tretie finančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 3.43.3.

„**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, Povolených budov a/alebo ich 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 Povolených budov 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.

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväzné stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania pre Bytový dom (alebo jeho časti) a/alebo Polyfunkčný objekt vydané Mestom na základe žiadosti Developera 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.

„**Žiadosť o Záväzné stanovisko**“ znamená žiadosť Developera o záväzné stanovisko (resp. o zmenu existujúceho záväzného stanoviska) pre Bytový dom (alebo jeho časť) a/alebo Polyfunkčný objekt.

- 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 vyhlasuje, že Povolené budovy/Projekt vymedzené ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy 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 je oprávnené uzatvoriť túto Zmluvu a že jej uzatvorenie je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 2.6 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. 11a (*Predchádzajúci súhlas primátora Mesta*) tejto Zmluvy. Mestská časť vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelila 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. 11b (*Predchádzajúci súhlas Starostu mestskej časti*) tejto Zmluvy.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa článku 4 tejto Zmluvy bude voči Developerovi vykonávať Mesto a Mestská časť podľa článku 4.

### 3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestu Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestu poskytnutá v nasledovných formách:
- (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
  - (b) [úmyselne vynechané]
  - (c) [úmyselne vynechané]
- 3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy spolu pre Povolené budovy je vo výške **1.128.284,91 EUR**, ktorá bola vypočítaná podľa vzorca uvedeného v Prílohe č. 12 tejto Zmluvy (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“), pričom platí, že na:
- (a) navýšenie hrubej podlažnej plochy pre Objekt O1 pripadá podiel z Referenčnej hodnoty Kontribúcie vo výške 103.173,35 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu O1**“);
  - (b) navýšenie hrubej podlažnej plochy pre Objekt R1 pripadá podiel z Referenčnej hodnoty Kontribúcie vo výške 528,424,50 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu R1**“), a
  - (c) navýšenie hrubej podlažnej plochy pre Objekt R3 pripadá z Referenčnej hodnoty Kontribúcie, vo výške 496,687,06 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu R3**“),
- (Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu O1, Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu R1 a Referenčná hodnota Kontribúcie k Objektu R3 ďalej len „**Referenčné hodnoty Kontribúcie Povolených budov**“ a každá z nich samostatne „**Referenčná hodnota Kontribúcie Povolenej budovy**“).
- 3.4 Referenčná hodnota Kontribúcie Povolených budov pozostáva z:
- (a) príslušného Finančného plnenia splatného po častiach, a to nasledovne:
    - (i) prvej časti vo výške 10 % zo sumy príslušnej Referenčnej hodnoty Kontribúcie Povolenej budovy (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),
    - (ii) druhej časti vo výške 15 % zo sumy príslušnej Referenčnej hodnoty Kontribúcie Povolenej budovy (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“),
    - (iii) tretej časti vo výške 40 % zo sumy príslušnej Referenčnej hodnoty Kontribúcie Povolenej budovy (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), a

- (iv) štvrtej časti vo výške 35 % zo sumy príslušnej Referenčnej hodnoty Kontribúcie Povolenej budovy (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“);

(b) *[úmyselne vynechané]*a

(c) *[úmyselne vynechané]*.

(Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie a Štvrté finančné plnenie ďalej každé samostatne aj ako „**Hodnota plnenia**“).

3.5 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvýkrát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.
- (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
- (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č. 9 (*Vzorový výpočet indexácie*).
- (d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje nielen Finančné plnenie ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta a/alebo Mestskej časti, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie).

3.6 Ak dôjde k riadnemu poskytnutiu Kontribúcie alebo jej časti, Mesto na žiadosť Developera potvrdí, že došlo k splneniu záväzku Developera poskytnúť Kontribúciu alebo jej časť.

3.7 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 všetkých pochybností Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmena Zmluvy podľa predchádzajúcej vety sa môže vykonať iba prostredníctvom písomného dodatku, ktorý podpíšu Zmluvné strany.

3.8 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.

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

3.10 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). Odchyľne 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.

- 3.11 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 3.10 a 3.11 nie sú dotknuté osobitné dojednania o indexácii Finančného plnenia skôr (t.j. indexácia k roku reálne uskutočnenej úhrady).

#### 4. Finančné plnenie

- 4.1 Príslušný Developer je povinný uhradiť Mestu alebo Mestskej časti Finančné plnenie v lehotách podľa tohto bodu a v pomere a podľa podmienok dohodnutých v bode 18.10 Zmluvy:
- (a) Prvé finančné plnenie prislúchajúce k príslušnej Povolenej budove podľa bodu **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** a 3.4 najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska príslušnému Developerovi k príslušnej Povolenej budove,
  - (b) Druhé finančné plnenie prislúchajúce k príslušnej Povolenej budove podľa bodu **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** a 3.4 najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na výstavbu k príslušnej Povolenej budove,
  - (c) Tretie finančné plnenie prislúchajúce k príslušnej Povolenej budove podľa bodu **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** a 3.4 najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie k Príslušnej budove,
  - (d) Štvrté finančné plnenie prislúchajúce k príslušnej Povolenej budove podľa bodu **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** a 3.4 najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie k Príslušnej budove.
- 4.2 Príslušný Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho časť podľa odseku 4.1 písm. a) až d) tejto Zmluvy v prospech Mesta a/alebo Mestskej časti aj skôr. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchyľne od odseku 3.5(d) dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.
- 4.3 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mesta a/alebo Mestskej časti podľa tejto Zmluvy 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 časť Finančného plnenia zodpovedajúca 22 % z Kontribúcie (ďalej len „Podiel MČ“) sa uhrádza priamo Developerom v prospech účtu Mestskej časti.
- 4.6 Prvé finančné plnenie podľa odseku 4.1 písm. a) je Developer povinný uhradiť v plnej výške v prospech účtu Mestskej časti.
- 4.7 Developer bude uhrádzať jednotlivé časti Finančného plnenia podľa odseku 4.1 prednostne v prospech účtu Mestskej časti až do momentu, kým kumulatívna suma všetkých plnení uhradených v prospech účtu Mestskej časti nedosiahne Podiel MČ.
- 4.8 Ak by úhradou niektorej časti Finančného plnenia v prospech účtu Mestskej časti malo dôjsť k prekročeniu Podielu MČ, Developer uhradí v prospech účtu Mestskej časti iba sumu potrebnú na dosiahnutie Podielu MČ a zvyšok tejto časti Finančného plnenia uhradí v prospech účtu Mesta.

- 4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Mesto a Mestská časť môžu písomne a zhodne určiť, že príjmom Kontribúcie alebo jej časti bude Mestská časť alebo Mesto. Na základe takého určenia je Developer povinný plniť na účet určený v tomto oznámení.
- 4.10 Po dosiahnutí Podielu MČ bude Developer uhrádzať všetky ďalšie časti Finančného plnenia výlučne v prospech účtu Mesta, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 4.11 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, v akom Developer uhradí Finančné plnenie v prospech Mestskej časti podľa tohto odseku, považuje záväzok Developera poskytnúť Kontribúciu za splnený a nebude požadovať opätovnú úhradu tej istej sumy.

## **5. Nájomné byty – *[úmyselne vynechané]***

## **6. Osobitné dojednania Mestskej časti, Mesta a Developera**

- 6.1 Mesto a Mestská časť sa v súlade so spoločným záujmom na rozvoji dotknutého územia dohodli, že Finančné plnenie poskytnuté Developerom ako predmet jeho Kontribúcie na základe tejto Zmluvy bude v celom svojom rozsahu (v plnej výške) použité výlučne na financovanie, správu, prevádzku a údržbu verejnoprospešnej infraštruktúry a na plnenia vo verejnom záujme (ako sú najmä doprava, školské, kultúrne, športové a sociálne zariadenia, verejné priestranstvá a zeleň) výlučne na území Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto.
- 6.2 Konkrétna alokácia, špecifikácia použitia a mechanizmus správy a rozdelenia Finančného plnenia podľa odseku 6.1 budú predmetom samostatnej dohody uzatvorenej medzi Mestom a Mestskou časťou, ktorá bude rešpektovať prioritu investícií vyvolaných realizáciou Projektu v bezprostredne dotknutej lokalite.
- 6.3 Developer berie na vedomie dohodu Mesta a Mestskej časti uvedenú v odsekoch 6.1 a 6.2 a potvrdzuje, že nie je zmluvnou stranou ani účastníkom dohody podľa odseku 6.2.
- 6.4 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.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu:
- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 6.4; alebo
  - (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 6.4, 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 6.4 o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 6.5 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto a Mestskú časť bezodkladne písomne upovedomí.

- 6.6 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.
- 6.7 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 a administratívnu 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 alebo administratívnu 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.
- 6.8 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 Spoločnosť Trnavské Mýto vyhlasuje, že je vlastníkom Pozemkov TM uvedených v Prílohe 6A (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*) a Trnavské Mýto sa zaväzuje informovať Mesto a Mestskú časť o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny. Spoločnosť Istropolis O1 vyhlasuje, že je vlastníkom Pozemkov O1 uvedených v Prílohe 6B (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*) a Istropolis O1 sa zaväzuje informovať Mesto a Mestskú časť o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 7.2 Ak príslušný 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 poskytnúť súčinnosť pri zmene zmluvnej strany z Developera na vlastníka Pozemkov uvedeného v odseku 7.1.

- 7.5 Zmluvné strany berú na vedomie, že v súvislosti s Pozemkami alebo Projektom môže dôjsť k zmene vlastníctva Pozemkov alebo prevodu Projektu alebo jeho časti na spriaznené osoby Developera, pričom Zmluvné strany v takom prípade uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa nahradí príslušná Zmluvná strana v súlade s podmienkami odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov..**

## **8. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie**

- 8.1 Ak v lehote podľa článku 6 (*Osobitné dojednania Mestskej časti, Mesta a Developera*) 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 písomnom súhlase Mestskej časti, je oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15 -násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Mesto je oprávnené písomne určiť, že úhrada tohto nároku alebo časti sa má realizovať v prospech Mestskej časti. Zároveň platí:
- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa doručenia výzvy Mesta, ak Mesto určilo za prijímateľa Mestskú časť, Developer je povinný plniť na účet Mestskej časti..
  - (b) Výška nároku Mesta podľa tohto odseku 8.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mesta podľa tohto odseku 8.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexované k roku splatnosti nároku Mesta podľa tohto odseku 8.1.
  - (c) Nárok Mesta podľa tohto odseku 8.1 je splatný iba raz.
  - (d) Ak by po vzniku nároku Mesta podľa tohto odseku 8.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta podľa tohto odseku 8.1 zaniká.
  - (e) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 8.1 a Developer tento nárok Mestu 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, bude Mesto písomne informovať Developera a Mestskú časť o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

## **9. Náhradné nefinančné plnenie - [úmyselne vynechané]**

## **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 správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (g) ku dňu podpisu tejto Zmluvy a počas celej nasledovnej doby trvania Zmluvy bude zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;

(ďalej len „**Vyhlásenia a ubezpečenia**“).

- 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

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 povinnosti Developera vzniknú.

11.1 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. uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, Developer je povinný nahradiť Mestu a/alebo Mestskej časti škodu a odôvodnené straty vzniknuté v súvislosti s takouto sankciou, najmä uhradiť sumu zodpovedajúcu výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu a/alebo Mestskej časti, ako aj odôvodnené náklady spojené s predmetným konaním. Mesto a Mestská časť sú však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto alebo Mestská časť dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní... [ďalej ponechať existujúci text o obrane a poplatkoch]. Uplatnením nároku podľa tohto odseku 11.2 nie je dotknutý nárok Mesta a/alebo Mestskej časti na náhradu škody v celom rozsahu.

11.2 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 11.2 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 11.3, 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 11.3.;

(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 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 povinností Mesta a/alebo Mestskej časti je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy. V prípade, ak by sa vyhlásenia Developera o vzdaní sa nároku na škodu podľa predchádzajúcich viet stali z akýchkoľvek dôvodov neplatnými, Zmluvné strany sa dohodli, že Mesto a/alebo Mestská časť nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu porušením všeobecne záväzných platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky a tejto Zmluvy, pričom v prípade porušenia povinností je Mesto a/alebo Mestská časť (ako porušujúca

strana) povinná nahradiť Developerovi výlučne spôsobenú skutočnú škodu, pričom jej výška môže byť maximálne v rozsahu 1 % z Referenčnej hodnoty Kontribúcie.

- 11.3 Ustanovením odseku 11.2 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 12.6 a náhradu škody v prípade uvedenom v odseku 2.4 tejto Zmluvy, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

## 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. O vydaní Záväzného stanoviska, výzve a poskytnutiu Zabezpečenia v zmysle predchádzajúcej vety Mesto bezodkladne upovedomí Mestskú časť.

- 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 a Mestskej časti 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.

- 12.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.

- 12.4 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, po predchádzajúcom písomnom súhlase Mestskej časti, je oprávnené uplatniť si voči Developerovi stratu výhody splátok a nárok na predčasné vyplatenie celej dovtedy neposkytnutej časti Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie, zníženej o Hodnotu plnenia, ktoré už bolo riadne poskytnuté, indexovanej k roku splatnosti takto uplatneného nároku; takto uplatnený nárok je splatný do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Mesta Developerovi. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že takto uplatnený nárok predstavuje dojednanie o predčasnej splatnosti existujúceho záväzku Developera (a teda stratu výhody splátok) a nejde o sankčné plnenie. Riadnym splnením takto uplatneného nároku sa

Kontribúcia považuje za splnenú v rozsahu, v akom bol nárok uplatnený a uhradený, a povinnosť poskytnúť Zabezpečenie zaniká. Ak Developer takto uplatnený nárok uhradí, táto Zmluva automaticky zaniká ku dňu úhrady takto uplatneného nároku (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).

- 12.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta 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.
- 12.6 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 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 12.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 12.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udrzaním 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, pokiaľ nedôjde k jej predčasnému ukončeniu alebo automatickému zániku v súlade s odsekom 15.2

15.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením Developera podľa odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.;** alebo
- (c) **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**automatickým zánikom v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve, najmä podľa odseku 8.1 písm. (e) a odseku 12.4.

15.3 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu a Mestskej časti, 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,
- (c) Mesto a/alebo Mestská časť postupovali preukázateľne v rozpore s odsekom 2.3 a/alebo 2.4 tejto Zmluvy,

15.4 **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**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.

- 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 alebo Mestská časť zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
  - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
  - (c) Zmluvná strana 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:	Jakub Gossányi
Email:	<a href="mailto:jakub.gossanyi@immocap.sk">jakub.gossanyi@immocap.sk</a>
Telefón:	
Vo veciach zmluvných:	Jakub Gossányi
Email:	<a href="mailto:jakub.gossanyi@immocap.sk">jakub.gossanyi@immocap.sk</a>
Telefón:	
  - (b) Mesto:

Vo veciach technických:	Michal Petrovič, MSc.
Email:	<a href="mailto:michal.petrovic@bratislava.sk">michal.petrovic@bratislava.sk</a>
Telefón:	.....



Vo veciach zmluvných: JUDr. Radka Semancová  
Email: radka.semancova@bratislava.sk  
Telefón: .....  
Vo veciach prevodu vlastníckeho  
práva: JUDr. Radka Semancová  
Email: radka.semancova@bratislava.sk  
Telefón: .....

(c) Mestská časť:

Vo veciach technických: Ing. Barbora Mareková  
Email: prednosta@banm.sk  
Telefón: +421 249253223  
Vo veciach zmluvných: Mgr. Marián Kolek  
Email: marian.kolek@banm.sk  
Telefón: +421 249253133

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 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).

- 18.3 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*).
- 18.4 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.
- 18.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov a aby v najvyššej možnej miere naplňalo účel tejto Zmluvy. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy (alebo jeho časť) 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 sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa, keď sa o nej dozvedeli,
- (a) začať rokovania a v dobrej viere uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve (prípadne uzatvoriť novú zmluvu, ak to bude nevyhnutné), ktorým nahradia dotknuté ustanovenie ustanovením novým, platným a vymáhateľným, ktoré bude obsahom, hospodárskym účelom a právnymi účinkami čo najbližšie pôvodnému zámeru Zmluvných strán, a zároveň
  - (b) poskytnúť si všetku súčinnosť potrebnú na zachovanie a zhojenie právneho rámca tejto Zmluvy, vrátane zabezpečenia potrebných schválení, súhlasov alebo iných úkonov príslušných orgánov verejnej moci. Zmluvné strany sa zároveň vyhlasujú, že pred podaním žaloby alebo iného návrhu na začatie konania pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci, ktorého predmetom by bolo určenie neplatnosti alebo nevymáhateľnosti tejto Zmluvy alebo jej časti, najskôr písomne vyzvú druhú Zmluvnú stranu na rokovanie a budú 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.
- 18.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 18.7 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- 18.8 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 6 originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 18.9 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.
- 18.10 Pre vylúčenie pochybností platí, že spoločnosť Trnavské Mýto a spoločnosť Istropolis O1 sú zodpovední spoločne a nerozdielne za splnenie všetkých povinností Developera v tejto Zmluve okrem úhrady Finančného plnenia podľa článku 4 Zmluvy, pričom vo vzťahu k ich vzájomnému pomeru vo vzťahu k povinnostiam Developera platí, že:
- (a) spoločnosť Trnavské Mýto má povinnosť uhradiť príslušné splátky Finančného plnenia podľa bodu 4.1 Zmluvy primárne vo vzťahu k Objektu R1 a Objektu R3 vo výške a

- (b) spoločnosť Istropolis O1 má povinnosť uhradiť príslušné splátky Finančného plnenia podľa bodu 4.1 Zmluvy primárne vo vzťahu k Objektu O1,

18.11 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

- Príloha č. 1 Vymedzenie Povolených budov
- Príloha č. 2 Popis a parametre Projektu
- 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. 6A Pozemky určené pre realizáciu Projektu
- Príloha č. 6B 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 Vzor žiadosti o Záväzné stanovisko
- Príloha č. 11a Predchádzajúci súhlas primátora Mesta
- Príloha č. 11b Predchádzajúci súhlas starostu Mestskej časti
- Príloha č. 12 Vzorec na výpočet Referenčnej hodnoty Kontribúcie

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

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

.....

Ing. arch. Matúš Vallo

**Hlavné mesto Slovenskej republiky  
Bratislava**  
primátor

.....

Mgr. Matúš Čupka

**Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**  
starosta

V Bratislave dňa .....

.....

Ing. Martin Šramko

**Trnavské Mýto, a.s.**

.....

Michaela Ikrényi Lazarová

**Trnavské Mýto, a.s.**

Predsedá predstavenstva

Podpredseda predstavenstva

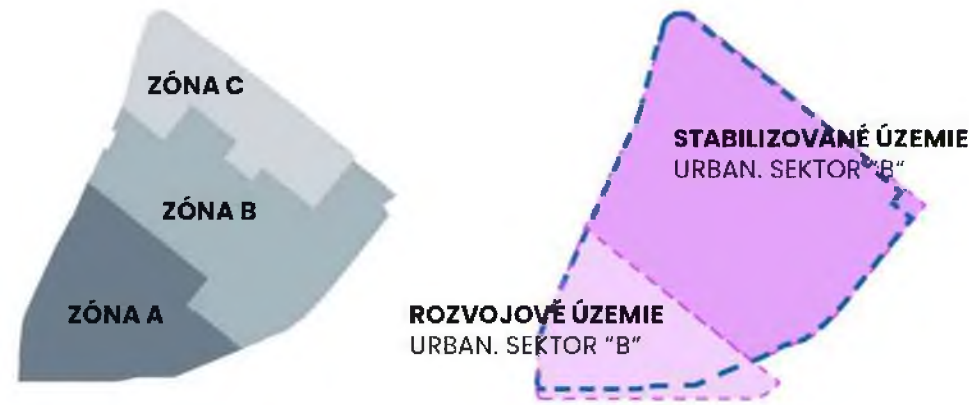


# NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V STABILIZOVANOM ÚZEMÍ

Situácia riešeného územia – urbanistický návrh



## SCHÉMA ZÓNOVANIA



## LEGENDA

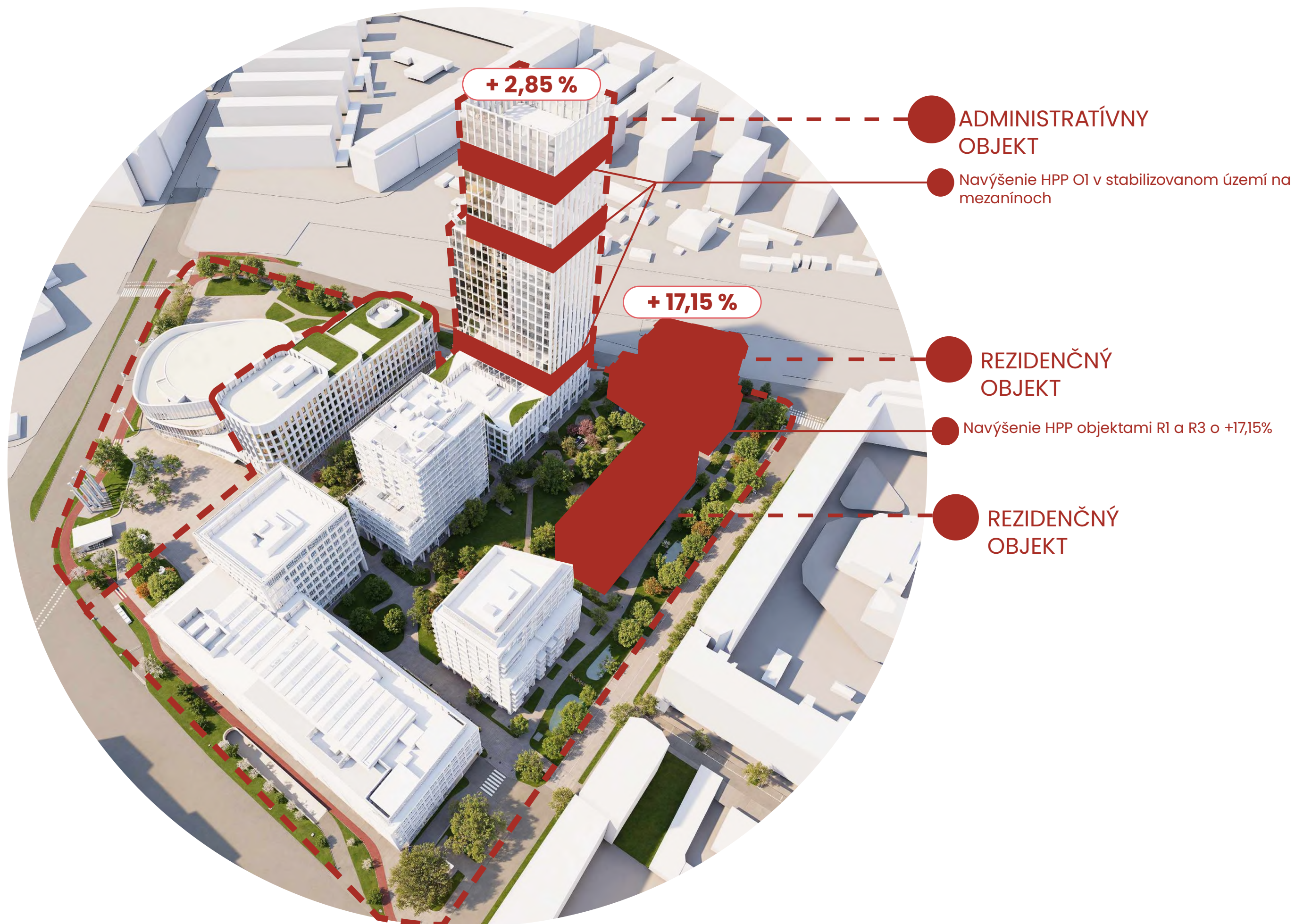
- HRANICA ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA DÚR ÚPRAVA KOMUNIKÁCIÍ A SÚVISIACEJ INFRAŠTRUKTÚRY – NOVÝ ISTROPOLIS
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA – ZÓNA A, B, C
- HRANICA REGULAČNÝCH BLOKOV
- MAJETKOPRÁVNA HRANICA
- POVOLENÝ OBJEM ÚZEMNÝM ROZHODNUTÍM Z R.2024
- OBJEKTY ZMENY NÁVRHU NAVÝŠENIA O 20%
- PLOCHY ZELENE
- SPEVNNÉ PLOCHY

## LEGENDA OBJEKTOV

- MFH – MULTIFUNKČNÁ HALA – 4 NP
- O1 – ADMINISTRATÍVNY OBJEKT – 24 NP (+4 MEZANINY)
- O2 – ADMINISTRATÍVNY OBJEKT – 9 NP
- O3 – ADMINISTRATÍVNY OBJEKT – 8 NP (+1 MEZANIN)
- R2 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 15 NP
- R4 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 11 NP
- R1 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 13 NP
- R3 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 6 NP







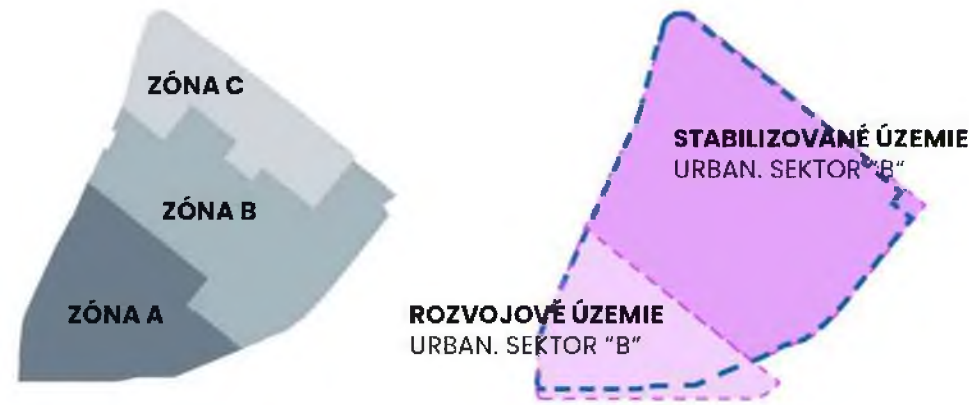


# NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V STABILIZOVANOM ÚZEMÍ

Situácia riešeného územia – urbanistický návrh



## SCHÉMA ZÓNOVANIA



## LEGENDA

- [- - - -] HRANICA ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA DÚR  
ÚPRAVA KOMUNIKÁCIÍ A SÚVISIACEJ IN-  
FRAŠTRUKTÚRY – NOVÝ ISTROPOLIS
- [---] HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA – ZÓNA A, B, C
- [---] HRANICA REGULAČNÝCH BLOKOV
- [---] MAJETKOPRÁVNA HRANICA
- [ ] POVOLENÝ OBJEM ÚZEMNÝM ROZHODNUTÍM  
Z R.2024
- [ ] OBJEKTY ZMENY NÁVRHU NAVÝŠENIA O 20%
- [ ] PLOCHY ZELENÉ
- [ ] SPEVNENÉ PLOCHY

## LEGENDA OBJEKTOV

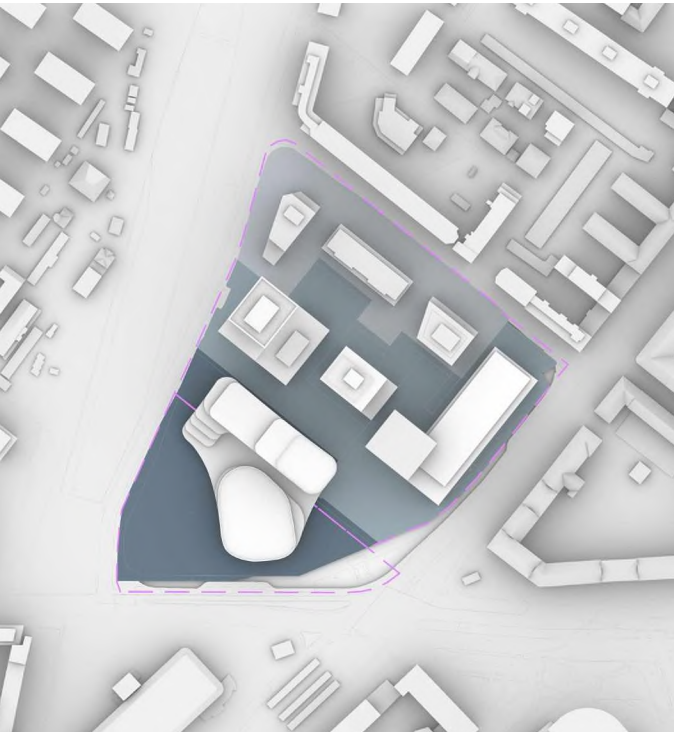
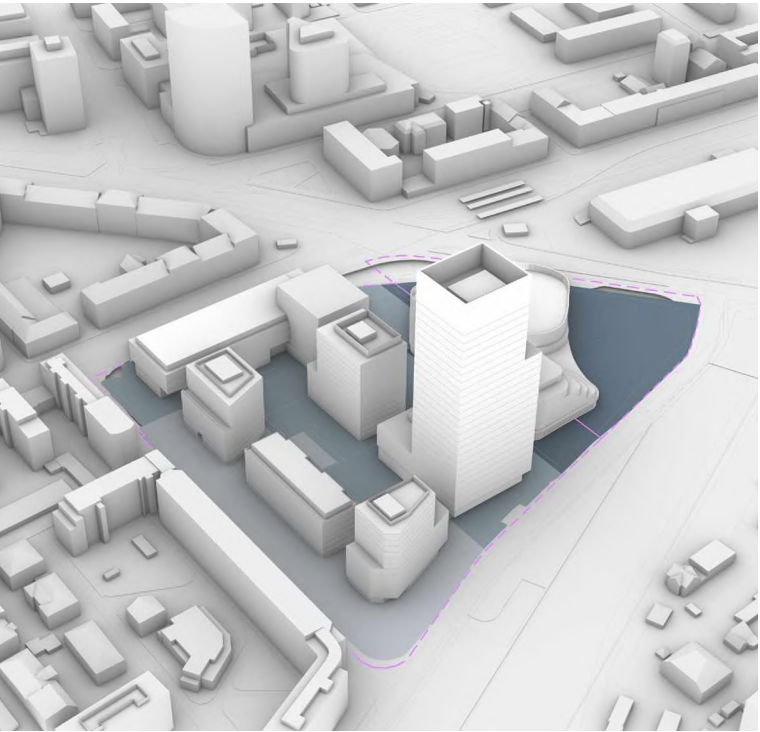
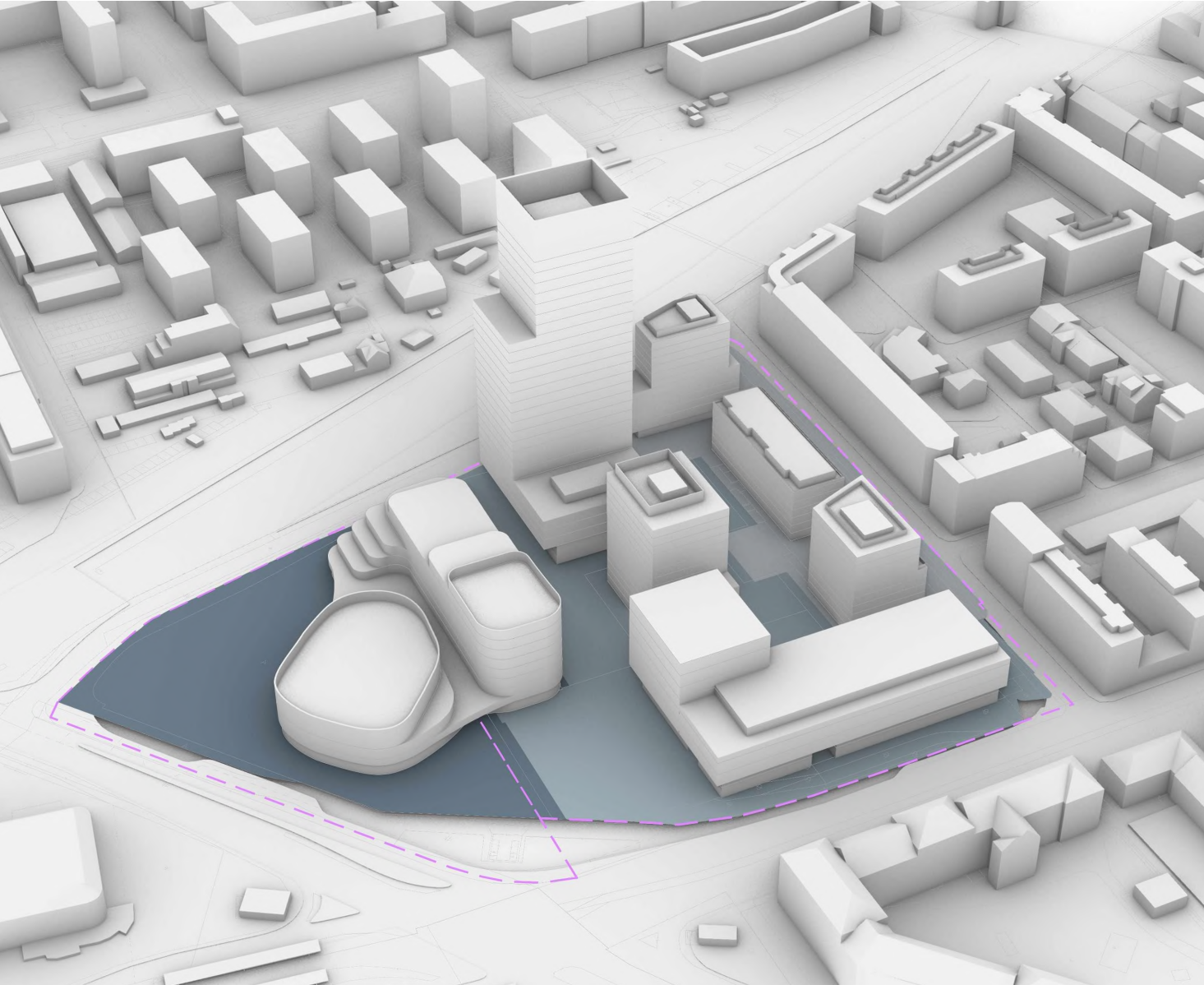
- MFH – MULTIFUNKČNÁ HALA – 4 NP
- O1 – ADMINISTRATÍVNY OBJEKT – 24 NP (+4 MEZANINY)
- O2 – ADMINISTRATÍVNY OBJEKT – 9 NP
- O3 – ADMINISTRATÍVNY OBJEKT – 8 NP (+1 MEZANIN)
- R2 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 15 NP
- R4 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 11 NP
- R1 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 13 NP
- R3 – REZIDENČNÝ OBJEKT – 6 NP





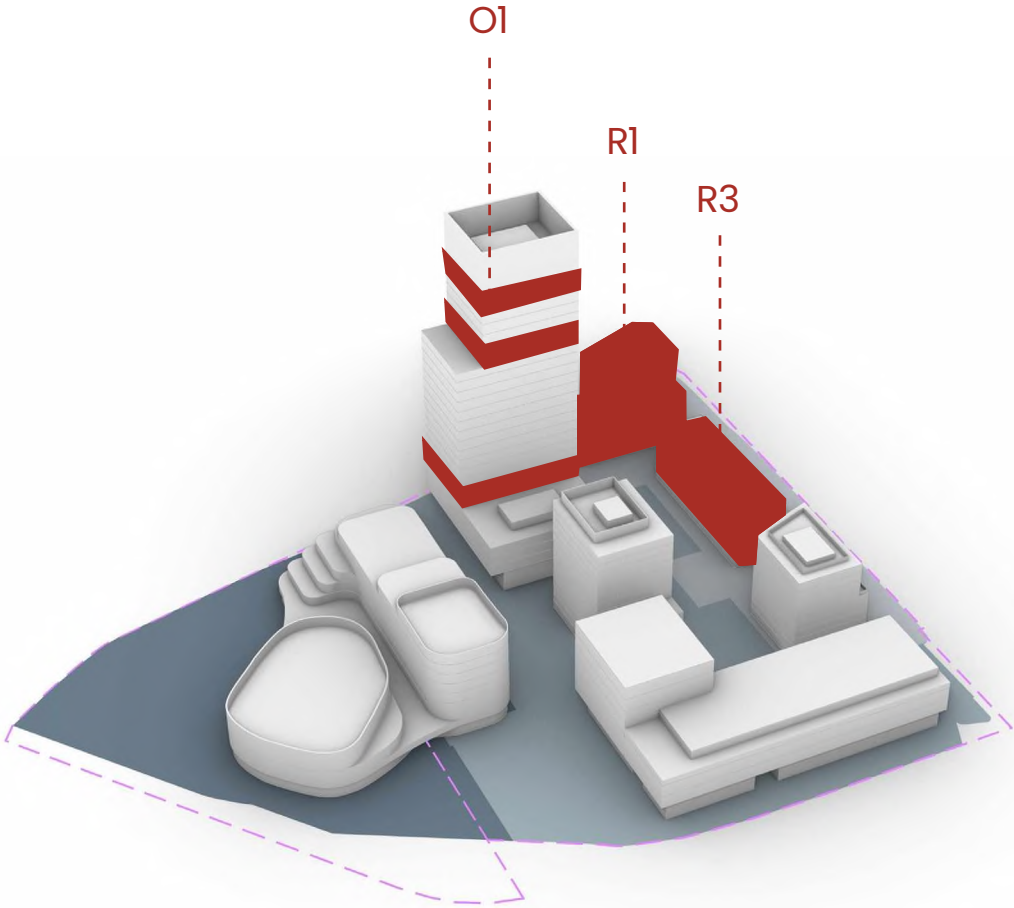
# NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V STABILIZOVANOM ÚZEMÍ

3D zobrazenie (axonometria) | Vyhodnotenie



Objekt		
ZÓNA	HPP Typ RB	Celková (m²)
ZÓNA A	MFH	5370,7
	O3	17362,6
ZÓNA B	O1	36144,7
	O2	20536,0
	R2	10963,4
	Trafostanica	42,0
ZÓNA C	R1	7932,0
	R3	7455,6
	R4	7958,2
TOTAL		113765,2
VYHODNOTENIE		

Nový Istropolis   Návrh na navýšenie HPP			
HPP Návrh (m²)			
ROZVOJOVÝ - Celková	ROZVOJOVÝ - OV	STABILIZOVANÝ - Celková	STABILIZOVANÝ - OV
5158,2	5158,2	212,5	212,5
961,7	961,7	16400,9	16400,9
0,0	0,0	36144,7	36144,7
0,0	0,0	20536,0	20536,0
0,0	0,0	10963,4	1259,0
0,0	0,0	42,0	42,0
0,0	0,0	7932,0	288,0
0,0	0,0	7455,6	652,0
0,0	0,0	7958,2	468,0
6119,9	6119,9	107645,3	76003,1
Podiel OV návrh	100,0%	Podiel OV návrh Navýšenie Hpp návrh	70,6% + 20,0%



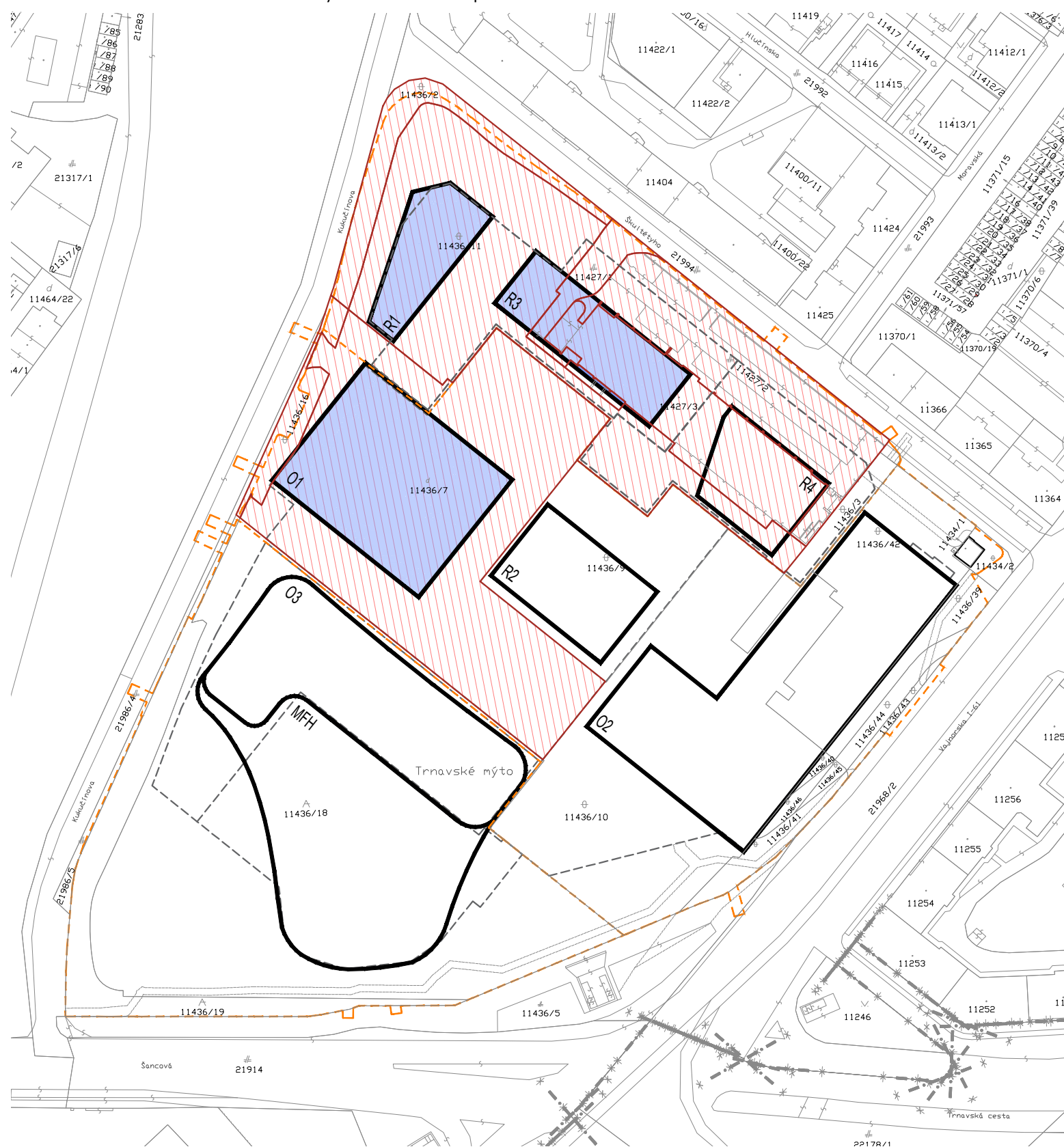


Príloha č.3 Nájomné byty - [úmyselne vynechané] z dôvodu nerelevantnosti






Príloha č.4 Nefinančné plnenie - [úmyselne vynechané] z dôvodu nerelevantnosti

Príloha č.5 Vzor zmluvy o prevode Nájomných bytov - [úmyselne vynechané] z dôvodu nerelevantnosti

## Príloha č. 6\_Pozemky určené pre realizáciu



## LEGENDA

- |  |   |
|--|---|
|  | POZEMKY, NA KTORÝCH LEŽIA OBJEKTY ODCHÝLKY O1, R1, R3 |
|  | NADZEMNÉ ČASTI OBJEKTŮ ODCHÝLKY O1, R1, R3            |
|  | OBRYŠ NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ                            |
|  | OBRYŠ PODZEMNEJ GARÁŽE                                |
|  | HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA - ZÓNA A, B, C               |

**Projekt k žiadosti o odchýlku od záväznej časti ÚPD, ÚPN BA,  
v STAB 201 – s potvrdeným investičným zámerom**

10/2025

**Tab č. 01 - Parcely vo vlastníctve navrhovateľa, na ktorých sa uskutočňuje výstavba hlavných stavebných objektov**

KN-C parcela	Celková výmera podľa LV	Druh pozemku	Vo vlastníctve	Zonácia	Objekty umiestnené na pozemkoch
--------------	-------------------------	--------------	----------------	---------	---------------------------------

11436/18	12 615 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto a.s.	Zóna A	
11436/19	1 425 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto a.s.		
11436/7	6 976 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Istropolis O1 s.r.o.	Zóna B	O1
11436/16	396 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O1 s.r.o.		O1
11436/10	5 893 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/9	2 346 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis R2 s.r.o.		
11436/3	271 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.		
11436/18	12 615 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.		
11436/19	1 425 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.		
11436/42	2 320 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/44	226 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/46	85 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/45	44 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/41	304 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/40	36 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/43	80 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/39	397 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O2 s.r.o.		
11436/11	4 428 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.		
11436/2	754 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.	Zóna C	R1
11436/11	4 428 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.		R1, R3
11436/3	271m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Trnavské Mýto, a.s.		
11427/2	2 091m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Trnavské Mýto, a.s.		R3
11427/1	434m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Trnavské Mýto, a.s.		R3
11427/3	1 705m <sup>2</sup>	Zastavaná plochy a nádvoria	Trnavské Mýto, a.s.		R3
11436/7	6 976 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O1 s.r.o.		O1, R1
11436/16	396 m <sup>2</sup>	Ostatná plocha	Istropolis O1 s.r.o.	O1	

**Tabuľka č. 02 – Parcely mimo vlastníctva navrhovateľa, na ktorých sa uskutočňuje výstavba doplnkových stavebných objektov (prípojky, dopravné napojenie, rekonštrukcia)**

KN-C parcela	Celková výmera podľa LV	Druh pozemku	Vo vlastníctve	Objekty umiestnené na pozemkoch
--------------	-------------------------	--------------	----------------	---------------------------------

11436/1 (E)	1 736 m <sup>2</sup>	Záhrada	Hl. mesto SR Bratislava
21986/4	7 483 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Slovenská Republika
11436/2 (E)	267 m <sup>2</sup>	Záhrada	Hl. mesto SR Bratislava
11436/3 (E)	366 m <sup>2</sup>	Záhrada	Hl. mesto SR Bratislava
11430 (E)	9 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Hl. mesto SR Bratislava
21994 (E)	2 174 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Hl. mesto SR Bratislava
11434 (E)	28 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Hl. mesto SR Bratislava
11427 (E)	10 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Hl. mesto SR Bratislava
21968/2	35 849 m <sup>2</sup>	Zastavaná plocha a nádvorie	Hl. mesto SR Bratislava



**PANTOGRAPH**  
Nový Istropolis | IMMOCAP

# RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

## vyhlasuje

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

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

nasledujúce:

### Úvodné ustanovenia:

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

**Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:**

## 1. Ručiteľské vyhlásenie

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

## 2. Vyhlásenia

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

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

### **3. Záverečné ustanovenia**

#### **3.1 Rozhodné právo**

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

#### **3.2 Oddeliteľnosť**

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

#### **3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia**

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

#### **3.4 Riešenie sporov**

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

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

V [●] dňa [●]

[●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho:

V Bratislave dňa [●]

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

---

Meno: [●]

Funkcia: [●]

## 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 jednotlivo 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 „**Zabezpečovaná pohľadávka**“), uzatvorila túto Zmluvu o zriadení záložného práva.



**A preto sa dohodli:**

## **1. Predmet záložného práva**

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

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

(ďalej spolu len „Nehnutel'nosti“).

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. 12.2 Zmluvy o investičnej činnosti,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
  - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkkoľvek 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 akejkkoľvek 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 akejkkoľvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkkoľvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,

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

### **3. Vznik a trvanie záložného práva**

- 3.1 Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 3.2 Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný alebo elektronický návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi (i) originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu alebo (ii) návrh na vklad vrátane elektronickej doručenky 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 častí, a to spôsobom alebo v rozsahu, ktorý nie je zanedbateľný, (ii) zakladateľskými dokumentmi a inými vnútornými dokumentmi Záložcu, ako ani, (iii) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne a voči svojim odborným poradcom) s akýmkoľvek zákonom, vyhláškou alebo autoritatívnym alebo súdnym príkazom zaväzujúcim Záložcu alebo vzťahujúcim sa na Nehnuteľnosti;
- (d) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne, voči svojim odborným poradcom, ktorým je Záloh známy a voči verejným registrom) nie sú Nehnuteľností (ani žiadna ich časť) predmetom žiadneho sporu a nehrozí, neprebíha ani neskončilo ohľadom ktorejkoľvek z nich žiadne súdne alebo arbitrážne konanie alebo žiadne správne alebo iné konanie (s výnimkou konaní na príslušnom okresnom úrade o vklade záložného práva podľa tejto Zmluvy), ktoré by mohlo mať za následok obmedzenie zmluvnej voľnosti Záložcu a/alebo voľnosti jeho dispozície s Nehnuteľnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnuteľnosťami nebol právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu alebo inej verejnej autority priznaný žiadny nárok tretej strane a Záložca nie je obmedzený súdnym rozhodnutím alebo rozhodnutím inej vládnej alebo verejnej autority, ktoré by bolo pre Záložcu záväzné;
- (e) Nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnuteľnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnuteľnostiam (alebo ich časti) oznámených Záložnému veriteľovi pred uzavretím tejto Zmluvy;
- (f) neexistuje žiadna zmluva o budúcej zmluve, opcia, predkupné právo ani akékoľvek iné právo s podobným účinkom, ktoré môže mať nepriaznivý dopad na vykonateľnosť alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy;

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

## 5. Výkon záložného práva

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

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

- 5.5 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 5.4.5.4(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
  - (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
  - (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh obsahujúci najvyššiu kúpnu cenu a najskorší termín úhrady tejto kúpnej ceny, pričom Záložný veriteľ má právo určiť prioritu týchto kritérií na výber najlepšieho návrhu; a
  - (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa hodnote 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 akejkoľvek 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**

**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:**

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

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

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

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

*kompozitný index(2024) = 0,25 x 1,0726 + 0,25 x 1,0937 + 0,5 x 0,9237 = 0,26815 + 0,273425 + 0,46187* **kompozitný index(2024) = 1,003**

## 1.2 Indexácia podľa NBS:

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

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

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m <sup>2</sup> v BA kraji	3451	3342	3203	3146	3096
Priemerné ceny nehnuteľností v € za m <sup>2</sup> v BA kraji (medzikvartálna zmena)		0,9684	0,9584	0,9822	0,9841

index NBS (2024): index NBS (2024) = (Q4 2022 / Q3 2022) \* (Q1 2023 / Q4 2022) \* (Q2 2023 / Q1 2023) \*  
(Q3 2023 / Q2 2023) Q4 2022 / Q3 2022 = 3342 / 3451 = 0,9684  
Q1 2023 / Q4 2022 = 3203 / 3342 = 0,9584  
Q2 2023 / Q1 2023 = 3146 / 3203 = 0,9822  
Q3 2023 / Q2 2023 = 3096 / 3146 = 0,9841

index NBS (2024) = 0,9684 \* 0,9584 \* 0,9822 \* 0,9841 **index**  
**NBS (2024) = 0,8970**

## 1.3 Indexácia podľa benchmarku:

$B(T)$  = hodnota benchmarku v roku  $T$

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

Nárast hodnoty benchmarku od posledného resetu (resp. východzej hodnoty) sa rovná súčinu medziročných zmien hodnôt benchmarku počnúc východziou hodnotou (posledným resetom) a po úprave podielu hodnoty benchmarku v roku  $T+1$  a 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
<b>Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m<sup>2</sup> s DPH v Bratislave</b>	4611	4903	4833	4742	4937
<b>Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m<sup>2</sup> s DPH v Bratislave (medzikvartálna zmena)</b>		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	0,197897	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	<b>1,402444</b>	(=I11*D12)	182,3 €
13	2037	Q4 2035 - Q3 2036	1,050	N/A	1,088834	1,04	1,19349	0,104655	<b>1,472566</b>	(=I12*C13)	191,4 €
14	2038	Q4 2036 - Q3 2037	1,026	N/A	1,117144	1,03	1,22929	0,112150	<b>1,510853</b>	(=I13*C14)	196,4 €
15	2039	Q4 2037 - Q3 2038	N/A	1,01	1,128315	1,05	1,29076	<b>0,162444</b>	<b>1,745654</b>	(=I7*G15)*	226,9 €
16	2040	Q4 2038 - Q3 2039	1,012	N/A	1,012000	1,02	1,02000	0,008000	<b>1,766602</b>	(=I15*C16)	229,7 €
17	2041	Q4 2039 - Q3 2040	1,002	N/A	1,014024	1,01	1,03020	0,016176	<b>1,770135</b>	(=I16*C17)	230,1 €

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

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

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

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

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

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

Potom:

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

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

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

V roku 2038 došlo k prevodu Nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 523 m<sup>2</sup>.

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

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

**Vzor č.2:**

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

- V roku 2025 – Prvé finančné plnenie (10%) v hodnote 500 000 €
- V roku 2028 – Druhé finančné plnenie (15%) v hodnote 750 000 €
- V roku 2033 – Ne finančné 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 m<sup>2</sup> v referenčnej hodnote 2 000 000 €
- V roku 2034 – Štvrté finančné plnenie (35%) v hodnote 1 750 000 €

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 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	<b>1,025000</b> (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	-0,006375	<b>1,056775</b> (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	<b>1,113841</b> (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	<b>1,160622</b> (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	<b>1,172228</b> (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	<b>1,148784</b> (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	<b>1,160272</b> (=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	<b>1,184637</b> (=E8)	154,0 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	<b>1,208330</b> (=E9)	157,1 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	<b>1,147914</b> (=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 m<sup>2</sup>, 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	<b>1,025000</b> (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	-0,006375	<b>1,056775</b> (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	<b>1,113841</b> (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	<b>1,160622</b> (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	<b>1,172228</b> (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	<b>1,148784</b> (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	<b>1,160272</b> (=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	<b>1,184637</b> (=E8)	154,0 €

9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	<b>1,208330</b> (=E9)	157,1 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	1,147914	1,02	1,17	0,023298	<b>1,147914</b> (=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 - Vzor žiadosti o záväzné stanovisko

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

Investor	
Investor je rovnaká osoba ako žiadateľ?	

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

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

### Informácie o stavbe

Názov stavby/projektu:	
Ulica:	
Parcelné čísla:	
Katastrálne územie:	

### Členenie stavby

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

### Typ žiadosti

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

### Prílohy

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



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán

**Mgr. Matúš Čupka**

starosta

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka 3216/1

83104 Bratislava - mestská časť Nové Mesto



Váš list  
31.10.2025

Naše poradové číslo  
MAGS UMSA 64989/2025-675967

Vybavuje / Linka  
Mgr. Marián Ruňanin

V Bratislave  
14.11.2025

**VEC: Súhlas primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Trnavské Mýto – Nový Istropolis.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) posúdilo žiadosť spoločnosti Trnavské mýto, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov (ďalej len „navrhovateľ“), ktorá bola Vašej mestskej časti podaná dňa 18.08.2025. Predmetom žiadosti je návrh 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 (ďalej len „ÚPN BA“) – investičný zámer na území mestskej časti v lokalite Trnavské Mýto, projekt Nový Istropolis.

Navrhovaná odchýlka pre investičný zámer Nový Istropolis, zdokladovaná v materiáloch priložených k žiadosti, bola posúdená príslušnými odbornými útvarmi hlavného mesta. Z ich spoločného posúdenia vyplynulo, že navrhovaný zámer, hoci sa odchyľuje od regulatívov ÚPN BA, je z hľadiska urbánneho kontextu akceptovateľný, rešpektuje charakter okolitej zástavby a prispieva k zvýšeniu kvality na riešenom území. Súčasťou navrhovanej dohody, ktorá rieši kompenzáciu dopadov vyvolaných povolenou odchýlkou, je záväzok navrhovateľa poskytnúť finančnú príspevok vo výške 1 128 284,91 €. Táto bude uhradená postupne v nadväznosti na dosiahnuté míľniky projektu. V zmysle dohody medzi hlavným mestom a mestskou časťou budú tieto finančné prostriedky prísne účelovo viazané. Použijú sa na strategický rozvoj a skvalitnenie verejných priestorov a infraštruktúry v bezprostredne dotknutej lokalite Trnavského mýta a jeho širšom okolí. Investície budú smerovať do revitalizácie verejných priestranstiev. Tým sa zabezpečí, že rozvoj súkromného projektu prinesie aj priamy a hmatateľný prospech pre širokú verejnosť a zvýši celkovú kvalitu života v tejto dôležitej mestskej lokalite.

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

Príloha: Vyjadrenie útvarov ÚMSaA a ÚHA k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti

S pozdravom



**TELEFÓN**  
+421 904 099 004

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA**

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

**Mestská časť Bratislava – Nové mesto**  
**Mgr. Matúš Čupka**  
**starosta**  
**Junácka 3216/1**  
**83104 Bratislava**



Váš list zo dňa  
31.10.2025

Naše číslo  
MAGS UMSA 64989/2025-676004

Vybavuje/linka  
Mgr. Marián Ruňanin

Bratislava  
14.11.2025

**Vec: Vyjadrenie k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – Nový Istropolis.**

Postup uzatvorenia dohody sa riadi § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o HMBA“), ktorý umožňuje dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“). Možnosť úpravy podielu funkčného využitia bližšie špecifikuje Metodické usmernenie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024, ktoré vo svojom bode č. 28 explicitne uvádza, že je možné dohodnúť zmenu stanoveného regulatívu ukazovateľa intenzity využitia funkčných plôch.

Dňa 18.08.2025 bola Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto doručená žiadosť od spoločnosti Trnavské Mýto, a. s. (ďalej aj „investor“) o uzavretie dohody v súvislosti s investičnou činnosťou pre zámer „Nový Istropolis“.

Predmetom žiadosti investora je vykonanie investičného zámeru odlišne od podmienok platného ÚPN BA na podklade vydaného záväzného stanoviska hlavného mesta, a to navýšenie ukazovateľov priestorového usporiadania v stabilizovanom území o maximálne 20%. Konkrétne ide o zvýšenie koeficientu IPP (indexu podlažných plôch) z pôvodne povolených 2,73 na navrhovaných 3,27 a taktiež o zvýšenie koeficientu IZP (index zastavaných plôch) z povolených 0,38 na 0,40. Investor k žiadosti doručenej dňa 18.08.2025 priložil nasledovné dokumenty: Listy vlastníctva (č. 1255, 1291, 7032, 7033, 7036), kópia z katastrálnej mapy, ISTROPOLIS - Štúdia o navýšení regulovaných plôch 2025 a prehľad Majetkovo-právne vzťahy, MPV. Dňa 16.10.2025 investor doručil ďalšie podklady: Projekt k žiadosti o odchýlku, textovú časť žiadosti o odchýlku a vyplnenú bilančnú tabuľku pre potreby posúdenia odchýlky a jej súladu so zákonom.

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

- a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,

- b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
- c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.

Predmetom dohody, ktorú bude schvaľovať miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, je komplexný súbor podmienok vykonania investičnej činnosti pre „Nový Istropolis“, odlišne od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Táto dohoda bude tvorená jednak dokumentáciou navrhovanej odchýlky spolu so všetkými prílohami, ktorá preukazuje hodnoty navrhovanej odchýlky od záväznej časti ÚPN BA pre ukazovatele priestorového usporiadania (koeficient IPP, IZP) a ukazovateľ podielu funkcie bývania, a tiež návrhom zmluvy o investičnej činnosti medzi Mestskou časťou a investorom.

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

Dohodu tvorí dokumentácia navrhovanej odchýlky s preukázaním hodnôt odlišných od záväznej časti ÚPN BA uvedená pre jednotlivé ukazovatele, potvrdené záväzným stanoviskom hlavného mesta, ktoré sa menia a návrh trojstrannej zmluvy medzi HMBA, mestskou časťou a investorom.

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

#### **A. Stanovisko Útvaru hlavného architekta**

Predložená odchýlka pre investičný zámer „Nový Istropolis“, Trnavské mýto, Bratislava, k. ú. Nové Mesto je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa riešené územie investičného zámeru nachádza v dvoch funkčných plochách so stanoveným funkčným využitím č. 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Severná časť územia je definovaná ako stabilizované územie pričom južná časť územia je definovaná ako rozvojové územie s regulačným kódom C.

Predmetom odchýlky od ÚPN BA je severná časť územia definovaná ako stabilizované územie, ktoré je totožné s rozsahom samotnej funkčnej plochy. Predmetné územie funkčnej plochy má výmeru **32 874 m<sup>2</sup>**, ktorá tak bola dokladovaná aj v projektovej dokumentácii pre Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, pod č. MAGS OUIK 40767/2023-127497 zo dňa 04.04.2023 (ďalej aj „záväzné stanovisko“ alebo „ZST“).

Riešené územie vo vlastníctve investora má výmeru 32 623 m<sup>2</sup>, pričom ďalších 251 m<sup>2</sup> riešeného územia tvoria ostatné parcely v riešenej funkčnej ploche.

Investičný zámer sa nachádza na frekventovanom území dopravného uzla Trnavského mýta. Riešené územie je vymedzené zo severovýchodu ulicou Škultétyho, z juhovýchodu ulicou Vajnorská, z južnej strany ulicou Šancová a zo západnej strany Trnavským mýtom, na mieste bývalého Domu odborov Istropolis.

Dňa 04.04.2025 bolo hlavným mestom vydané záväzné stanovisko pre investičný zámer Nový Istropolis, v ktorom bola, okrem iného, stavba posúdená aj z hľadiska intenzity využitia záujmového



územia pre funkčnú plochu č. 201, stabilizované územie, pre ktorú bol vyhodnotený stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora, od ktorého je navrhovaná predmetná odchýlka.

Na základe ZST a po splnení podmienok boli ďalej pre investičný zámer "Nový Istropolis" vydané stavebným úradom príslušnej miestnej časti Nové Mesto územné rozhodnutia (ďalej aj "ÚR"): Úprava komunikácií a súvisiacej infraštruktúry – Nový Istropolis dňa 29.10.2024 pod č. 40793/7159/2024/SU/TARK-34, „Nový Istropolis – zóna A“ zo dňa 4.12.2024 pod č. 45307/7204/2024/SU/TARK-40, „Nový Istropolis – zóna B“ zo dňa 4.12.2024 pod č. 45305/7202/2024/SU/TARK-39 a „Nový Istropolis – zóna C“ zo dňa 5.12.2024 pod č. 45778/7203/2024/SU/TARK-41.

V predloženej dokumentácii pre odchýlku od ÚPN BA sa v celom riešenom území (severná a južná časť) uvádza návrh ôsmich objektov pričom na základe územných rozhodnutí sú už umiestnené objekty kultúrnospoločenského centra (MFH), hotel (H), rezidenčný objekt (R2) a administratívne objekty (O1 a O2). V severnej časti riešeného územia (č. funkcie 201, stabilizované územie), ktoré je predmetom odchýlky sa pre návrh rezidenčného objektu R4 uvádza možnosť substitúcie podlažných plôch za jestvujúci Dom techniky pri zachovaní povoleného IPP 2,73 v zmysle ZST avšak kvôli možnosti umiestnenia ďalších rezidenčných objektov R1 a R3, zároveň s doplnením podlažných plôch v administratívnom objekte O1 je tvorený predmetný návrh odchýlky.

Hodnoty regulatívov priestorového usporiadania podľa vydaného záväzného stanoviska a ďalších územných rozhodnutí, na základe ktorých je dokladovaná odchýlka od ÚPN BA pre celú funkčnú plochu **neostávajú zachované**. V prípade IPP sa jedná o navýšenie, ktoré predstavuje 20%, pre IZP je navýšenie o 4,2%. Koeficient zelene je zvýšený v prospech riešeného územia o 14,1%. Ďalej sa zvyšuje podiel podlažných plôch funkcie bývania na 29,4% a znižuje sa podiel plôch funkcie občianskej vybavenosti na 70,6% pre riešenú funkčnú plochu.

Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Regulatívy platného ÚPN BA – podľa <b>ZST MAGS OUIČ 40767/2023-127497 zo dňa 04.04.2023</b> pre celú funkčnú plochu	Limity	Výmera
Funkčná plocha – 201, stabilizované územie	32 874 m <sup>2</sup>	
<b>IPP</b> – Index hrubých podlažných plôch	2,73	89 704,4 m <sup>2</sup>
Priemerná podlažnosť	12 NP	
<b>IZP</b> – Index zastavaných plôch	0,38	12 538,1 m <sup>2</sup>
KZ – Koeficient zelene	0,15	5 037 m <sup>2</sup>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>bývania</b>	15,4 %	13 794,8 m <sup>2</sup>
Podiel podlažných plôch funkcie <b>obč. vybavenosť</b>	84,6 %	75 909,6 m <sup>2</sup>

Návrh odchýlky pre investičný zámer <b>Nový Istropolis, v celej funkčnej ploche č. 201, stabilizované územie</b>	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche 201, stabilizované územie	32 874 m <sup>2</sup>		
<b>IPP</b> - index hrubých podlažných plôch	3,27	107 645,3 m <sup>2</sup>	+20 %
Priemerná podlažnosť	12 NP		nenavýšuje sa
<b>IZP</b> - index zastavaných plôch	0,40	13 063,6 m <sup>2</sup>	+4,2 %
KZ - koeficient zelene	0,17	5 746,5 m <sup>2</sup>	+14,1 %
Podiel podlažných plôch funkcie <b>bývania</b>	29,4 %	31 642,2 m <sup>2</sup>	+14 %*
Podiel podlažných plôch funkcie <b>obč. vybavenosť</b>	70,6 %	76 003,1 m <sup>2</sup>	-14 %*

\*čo predstavuje pre investičný zámer v dôsledku zvýšenia IPP a IZP zvýšenie podlažnej plochy bývania o 17 847,4 m<sup>2</sup> a zároveň aj zvýšenie podlažnej plochy občianskej vybavenosti o 93,5 m<sup>2</sup>, napriek zníženiu pomeru podielu podlažných plôch funkcie občianskej vybavenosti vo funkčnej ploche

**Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA, ktorá spočíva v zmene hmotovo priestorových parametrov od hodnôt definovaných v ZST MAGS OUIČ 40767/2023-127497 zo dňa 04.04.2023, a to konkrétne pre Index podlažných plôch (IPP) zmenu z pôvodných 2,73 na 3,27 (zvýšenie o 17 940,9 m<sup>2</sup>) a pre Index zastavaných plôch (IZP) zmenu z 0,38 na 0,40 (zvýšenie o 525,5 m<sup>2</sup>). Ďalej sa mení pomer funkcií bývania z 15,4% na 29,4% a občianskej vybavenosti z 84,6% na 70,6% v súlade s ÚPN BA. Návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia.**

## **B. Stanovisko útvaru mestských stratégií a analýz**

Uzatvorenie dohody, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní realizovať výstavbu s odchýlkou od regulatívov územného plánu, vyplýva z § 26 ods. 4 Zákona o HMBA.

Daná dohoda je v súlade s prípustnými obmedzeniami podľa zákona o HMBA, v danom území je v súlade s urbánnym kontextom a prínosom pre rozvoj mesta. Súčasťou tejto dohody je aj kontribúcia zo strany investora, ktorá predstavuje plnenie v prospech mesta a mestskej časti.

Hlavné mesto a mestská časť sa dohodnú, že tieto finančné prostriedky budú v plnej miere použité v prospech dotknutého územia, v ktorom investičná činnosť prebieha. Cieľom je zabezpečiť, aby rozvoj súkromnej investície priamo prispel k zlepšeniu kvality života a verejných služieb v danej lokalite. Na tento účel bude vypracovaná stratégia rozvoja územia, ktorá zadefinuje konkrétne projekty a priority. Financované budú investície do verejnej infraštruktúry, ako je napríklad budovanie a oprava cyklistických chodníkov, skvalitnenie verejných priestorov, podpora dopravných riešení alebo iné identifikované potreby územia, ktoré vyplynú zo spoločnej dohody medzi Hlavným mestom a mestskou časťou.

Útvar mestských stratégií a analýz odporúča schválenie tejto odchýlky.

## **Záver:**

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody pre „Nový Istropolis“, Mestská časť Bratislava-, k. ú., Bratislava** a formou VZN a vyhodnotiť k nemu uplatnené pripomienky v súčinnosti s hlavným mestom.

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

S pozdravom

.....  
Ing. arch. Juraj Šujan  
Hlavný architekt



.....  
Mgr. Jakub Kmeť  
Riaditeľ kancelárie primátora



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3**  
*Starosta mestskej časti*

Magistrát hlavného mesta SR  
Bratislavy

Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naša značka  
1717/10819/2026/STAR/SLAD

Vybavuje/☎/@  
Slahučka David Filip Mgr.  
49 253 269/david.slahučka@banm.sk

Bratislava  
21.01.2026

Vec

**Súhlas starostu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie – investičný zámer v lokalite Trnavské mýto – projekt Nový Istropolis**

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto posúdila návrh dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN BA“) k investičnému zámeru v lokalite Trnavské mýto – projekt Nový Istropolis, predložený navrhovateľom Trnavské mýto, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, 821 09 Bratislava.

Predmetom návrhu dohody je realizácia investičnej činnosti, ktorá sa v niektorých regulatívoch odchyľuje od záväznej časti ÚPN BA. Navrhovaná odchýlka bola z hľadiska urbanistického, funkčného a priestorového usporiadania územia posúdená ako akceptovateľná, pričom investičný zámer rešpektuje charakter územia a prispieje k jeho ďalšiemu rozvoju a skvalitneniu verejného priestoru.

Súčasťou dohody je aj záväzok navrhovateľa poskytnúť finančnú príspevok, ktorá bude použitá na rozvoj verejných priestorov a infraštruktúry v dotknutej lokalite a jej širšom okolí, a to v súlade s dohodnutými podmienkami.

Na základe uvedeného, v súlade s § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Z. z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, týmto udeľujem predchádzajúci písomný súhlas k uzatvoreniu vyššie uvedenej dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

v.r.

Mgr. Matúš Čupka  
starosta mestskej časti  
Bratislava–Nové Mesto

☎/fax

02/49 253 512

Bankové spojenie

02/45 529 459

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

00603317

Stránkové dni

Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>

e-mail: [podatelna@banm.sk](mailto:podatelna@banm.sk)

[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

DIČ

2020887385

Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>

Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>



## Príloha č. 12 : Výpočet kontribúcie

Keďže rozdiel v hrubej podlažnej ploche pred uplatnením Odchýlky a po uplatnení Odchýlky vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy, ktorú môže na vlastnom pozemku zrealizovať, predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku, za uskutočnenie tohoto navyše-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od navyše-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme finančného poplatku (alebo v bytovej forme/vo nefinančnom plnení na základe dohody s developerom) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto. Keďže tento princíp je podobný ako pri kontribúcií pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, aj výpočet bude podobný. Kontribúcia pri uplatnení Odchýlky bude vypočítaná nasledovne:

### **A. Pri navyšovaní hrubej podlažnej plochy nad rámec ÚPN BA do 20%**

$$\text{Kontribúcia} = [ \text{HPP(B)} - \text{HPP(S)} ] \times (\text{koeficient} \times 1,035)$$

kde

HPP(B) je budúca celková hrubá podlažná plocha (v m<sup>2</sup>)

HPP(S) je súčasná celková hrubá podlažná plocha povolená záväzným stanoviskom (v m<sup>2</sup>)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

### **B. Pri menení pomeru funkcií**

$$\text{Kontribúcia} = [ \text{HPP}_B(\text{B}) - \text{HPP}_B(\text{S}) ] \times (\text{koeficient} \times 1,035)$$

kde

HPP(B) je budúca bytová hrubá podlažná plocha (v m<sup>2</sup>)

HPP(S) je súčasná bytová celková hrubá podlažná plocha povolená záväzným stanoviskom alebo ÚPN BA (v rozvojových plochách) (v m<sup>2</sup>)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

## 8. Koeficient

Koeficient je rovnaký ako pri výpočte príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, t.j. je definovaný vo výške **135,7 €/m<sup>2</sup>** pre rok 2025. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) <sup>1</sup> (ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov – štvrťročne [sp2063qs]), indexom cien stavebných prác (váha 25 %) a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50) (ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností – regionálne, štvrťročne [sp3801qr]), Indexácia koeficientu bude realizovaná na ročnej báze spravidla najneskôr k 31.12. Hodnota koeficientu pre rok T+1 sa určí ako súčin hodnoty koeficientu za rok T a zmeny v hodnote kompozitného indexu za posledné 4 kvartály. Na účely zmeny výpočtu kompozitného indexu podľa predchádzajúcej vety sa použijú posledné dostupné dáta, v čase realizácie aktualizácie koeficientu, vyjadrujúce vývoj v zmene kompozitného indexu tak, aby každá z troch zložiek vstupujúcich do kompozitného indexu bolo použité rovnaké časové obdobie. V závislosti od dostupnosti zo strany ŠÚ SR tak bude koeficient pre rok T+1 spravidla určený ako:

$$\text{hodnota}(T+1) = \text{hodnota}(T) \times \text{kompozitný index}(t)$$
, kde t predstavuje zmenu v indexe za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-1) až 3Q(T), pričom 
$$\text{kompozitný index}(t) = 0,25 \times \text{index cien stavebných materiálov}(t) + 0,25 \times \text{index cien stavebných prác}(t) + 0,5 \times \text{index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji}(t)$$
.

V prípade, ak dôjde k výraznej divergencii cien hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt verejne dostupného benchmarku, ktorý najlepšie vyjadruje vývoj priemerných cien m<sup>2</sup> bytov v novostavbách v Bratislave môže hlavné mesto pristúpiť k znovunastaveniu koeficientu s cieľom túto divergenciu odstrániť. Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 % od jeho posledného „resetu“ Novým znovunastaveniu koeficientu príspevku bude táto delta zmazaná. Na účely benchmarku sa považuje časový rad zmien cien m<sup>2</sup> novostavieb v Bratislave vypočítaný ako priemer zmeny cien m<sup>2</sup> predaných a voľných bytov v novostavbách v Bratislave podľa spoločnosti Bencont Group a.s. na svojom webovom sídle. Výpočet výšky vychýlenia vývoja kompozitného indexu bude realizovaný v rovnakom čase ako aktualizácia kompozitného indexu. V prípade diskontinuity publikovania cien m<sup>2</sup> voľných a predaných bytov v novostavbách v Bratislave zverejňovaných vyššie uvedenou spoločnosťou Bencont Group a.s., ako aj v prípade výrazných metodických zmien ovplyvňujúcich výsledky tohto indexu, môže HMBA pristúpiť k zmene benchmarku a nahradiť ho iným, ktorým by najvhodnejším spôsobom zohľadňoval vývoj cien m<sup>2</sup> bytov na primárnom trhu v Bratislave. V prípade, že sa z neočakávaného dôvodu nemôže použiť kompozitná indexácia, hlavné mesto vyberie iný vhodný index, napr. koeficient bude ročne aktualizovaný v súlade s vývojom priemerných cien nehnuteľností v € za m<sup>2</sup> za Bratislavský kraj publikovaných na webovom sídle NBS (<https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke->

[ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-nabyvanie-podla-krajov/](#)). Indexácia sa aplikuje rovnako na finančné, aj nefinančné plnenie.

Koeficient pre uplatnenie Odchýlky je následne navýšený a to z dôvodu zvýšeného zisku developera, keďže proces Odchýlky je jednoduchší a rýchlejší oproti Zmenám a Doplnkom ÚPN BA. Tým pádom developer vie signifikantne znížiť svoje náklady a tým pádom zvýšiť profit. V zmysle zachovania princípu odvádzania časti nadhodnoty Mestu, by malo byť plnenie voči Mestu vyššie. Zároveň je tento proces náročnejší na kapacity mestských úradníkov, keďže vyžaduje intenzívnejšiu administratívnu činnosť, čo obmedzuje možnosť venovať sa iným projektom. Rýchlejšie povoľovanie a výstavba navyše spôsobujú skorší tlak na mestské služby, ktoré musia byť zabezpečené v predstihu – čo si vyžaduje zvýšené výdavky z verejného rozpočtu. Preto, v rámci vyváženia verejného a súkromného záujmu, **je Koeficient navýšený o 3,5 %, t.j., 140,4495 € pre rok 2025.**

## Zmluva o použití kontribúcie k Zmluve o investičnej činnosti

č. „          “ vo vzťahu k projektu Nový Istropolis, *ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava*  
č. „          “

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

1. **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, SK 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

IČ DPH : SK2020372596

IBAN: SK84 7500 0000 0002 2503 6303

Majiteľ účtu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

2. **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**

Sídlo: Junácka 1, SK 832 91 Bratislava

IČO: 00 603 317

DIČ: 2020887385

IČ DPH: SK2020887385

IBAN: SK0356000000001800349037

Majiteľ účtu: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

V zastúpení: Mgr. Matúš Čupka, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

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

## Preambula

- 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: 1. spoločnosť Trnavské Mýto, a.s., so sídlom Mlynské nivy 55, SK 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3826/B, IČO: 36 283 461, DIČ: 2022148722, IČ DPH: SK2022148722, IBAN: SK93 1100 0000 0029 4512 6410, majiteľ účtu: Trnavské Mýto, a.s., zapísaná v Registri partnerov verejného sektora č.: 50011, zastúpená: Ing. Martin Šramko – predseda predstavenstva, Michaela Ikrényi Lazarová – podpredseda predstavenstva, a 2. spoločnosť Istropolis O1 s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 55, SK 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 170125/B, IČO: 55 102 018, DIČ: 2121876977, IČ DPH: SK2121876977, zapísaná v Registri partnerov verejného sektora č.: 50016, zastúpená: Ing. Martin Šramko – konateľ, Michaela Ikrényi Lazarová – konateľ (ďalej spolu len „**Developer**“), sa dohodli na aplikovaní tejto odchýlky, ako jedného z opatrení, ktoré môže prispieť k napĺňaniu cieľa zvyšovať dostupnosť bývania a udržateľne pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup, okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera v prospech verejného záujmu spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry a plnení budujúcich predpokladov pre zlepšenie dostupnosti bývania na území mestskej časti Bratislava – Nové Mesto. Tento postup považujú Zmluvné strany za legitímny a vhodný nástroj na umožnenie realizácie projektu definovanom v Zmluve o investičnej činnosti (ďalej len „Projekt“) pri súčasnom dôslednom rešpektovaní verejného záujmu.
- B. Developer žiadosťou zo dňa 18.08.2025 písomne zažiadal Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle *ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.*
- C. Zmluvné strany vychádzajú z toho, že postup zvolený pri uzatváraní tejto Zmluvy zodpovedá povahe a účelu tejto Zmluvy a je v súlade s doterajšou aplikačnou praxou Hlavného mesta pri uplatňovaní príslušných ustanovení Zákona o hlavnom meste, tým nie je dotknutá povinnosť každej zo Zmluvných strán konať pri uzatváraní a plnení tejto Zmluvy v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

## I. Skutkový a právny stav

- 1 Zmluvné strany a Developer sa dohodli na uzatvorení **Zmluvy o investičnej činnosti č. [●]** vo vzťahu k projektu Nový Istropolis, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného

plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „**Zmluva o investičnej činnosti**“).

- 2 V zmysle Zmluvy o investičnej činnosti je Developer povinný poskytnúť Mestu kontribúciu, ktorá pozostáva z finančného plnenia v súlade s článkom 3. Zmluvy o investičnej činnosti, najmä odsekov 3.3 a 3.5 (ďalej len „**Kontribúcia**“). V odseku 3.3 Zmluvy o investičnej činnosti je upravená referenčná hodnota Kontribúcie, ktorá ku dňu uzavretia Zmluvy o investičnej činnosti spolu pre Povolené budovy tak, ako sú zadefinované v Zmluve o investičnej činnosti je vo výške **1 128 284,91 EUR** (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“).
- 3 Zmluvné strany prehlasujú, že výška Referenčnej hodnoty Kontribúcie sa v súlade s podmienkami uvedenými v Zmluve o investičnej činnosti môže meniť, s čím vopred súhlasia.
- 4 Developer uhrádza Referenčnú hodnotu Kontribúcie v súlade s odsekom 3.4 písm. a) Zmluvy o investičnej činnosti.

## **II. Predmet Zmluvy**

- 1 Predmetom Zmluvy je upraviť podmienky prerozdelenia Kontribúcie vyplývajúcej zo Zmluvy o investičnej činnosti.

## **III. Podmienky použitia Kontribúcie**

- 1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich podmienkach alokácie, špecifikácie použitia a mechanizme správy a rozdelenia Kontribúcie:
  - a. Zmluvné strany sa dohodli, že podiel Mestskej časti na Kontribúcii vo výške 22 % z Kontribúcie (ďalej len „Podiel MČ“) bude zabezpečený priamou úhradou Developerom v prospech účtu Mestskej časti podľa Zmluvy o investičnej činnosti. Zmluvné strany berú na vedomie, že Mesto v rozsahu Podielu MČ neprijíma finančné prostriedky od Developera a nevykonáva ich prevod na Mestskú časť.
  - b. Zmluvné strany berú na vedomie, že finančné plnenie vo výške podľa odseku 1 písm. a. uhradené Developerom podľa Zmluvy o investičnej činnosti bude uhradené v plnej výške priamo v prospech účtu Mestskej časti.
  - c. 78 % z Kontribúcie sa použije na spoločné projekty/zámery Zmluvných strán, ktoré sa majú realizovať v dotknutom území výlučne na území Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, pričom dané finančné plnenie bude použité na revitalizáciu a/alebo zhodnotenie dotknutého územia. Použitie finančných prostriedkov podľa tohto odseku písm. c. musí byť písomne odsúhlasené Zmluvnými stranami.
  - d. V prípade, ak do 1 roka odo dňa prijatia príslušnej časti finančného plnenia od Developera nedôjde k dohode medzi Mestom a Mestskou časťou podľa tohto odseku písm. c., Mestská časť je oprávnená žiadať Mesto, aby 32% z príslušnej časti finančného plnenia od Developera podľa tohto odseku písm. c. bolo uhradených v prospech Mestskej časti zhodným písomným určením prijímateľa Kontribúcie podľa Zmluvy o investičnej činnosti. Mesto je povinné takejto žiadosti Mestskej časti vyhovieť.
- 2 Mestská časť je povinná použiť finančné plnenie podľa odseku 1 písm. a. v území vymedzenom v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Územie A**“).

- 3 Dotknuté územie podľa odseku 1 písm. c. je vymedzené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy (ďalej len „**Územie B**“).

#### **IV. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy**

- 1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
- 2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:
  - a. dohodou Zmluvných strán;
  - b. odstúpením Mesta podľa tejto Zmluvy.
- 3 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to súčinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Mestskej časti, v prípade predčasného ukončenia Zmluvy o investičnej činnosti, pokiaľ k predčasnému ukončeniu Zmluvy o investičnej činnosti nedošlo z dôvodu porušenia zákonných a/alebo zmluvných povinností Mesta.
- 4 Odstúpením od Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Mesta uhradiť Mestskej časti akékoľvek finančné plnenie, ktoré Mesto obdržalo v súvislosti a v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti, a to aj po zániku tejto Zmluvy
- 5 V prípade, ak k predčasnému ukončeniu Zmluvy dôjde za stavu, v ktorom Mestu bolo v súvislosti so Zmluvou o investičnej činnosti poskytnuté finančné plnenie nad hodnotu uvedenú v článku III. odsek 1 písm. a., Mesto je povinné použiť 32% z hodnoty prevyšujúcej hodnotu uvedenú v článku III. odsek 1 písm. a. na zámer určený Mestskou časťou. Tým nie je dotknutá povinnosť Mesta podľa predchádzajúceho odseku tejto Zmluvy.
- 6 Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany zhodne uvádzajú, že skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nárokov Mestskej časti podľa odseku 4 a 5 tohto článku tejto Zmluvy.
- 7 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužívajú.

#### **V. Komunikácia a oprávnené osoby**

- 1 Zmluvné strany určujú, na účely vzájomnej komunikácie pre účely plnenia Zmluvy, nasledovné kontaktné osoby:
  - a. **Mesto:**

<b>Vo veciach účtovných:</b>	<b>Mgr. Jakub Kmet'</b>
<b>Email:</b>	<b>jakub.kmet@bratislava.sk</b>
<b>Telefón:</b>	<b>.....</b>
<b>Vo veciach zmluvných:</b>	<b>JUDr. Radka Semancová</b>

Email: radka.semancova@bratislava.sk  
Telefón: .....

b. Mestská časť:

Vo veciach účtovných: Ing. Barbora Mareková  
Email: prednosta@banm.sk  
Telefón: +421 249253223  
Vo veciach zmluvných: Mgr. Marián Kolek  
Email: marian.kolek@banm.sk  
Telefón: +421 249253133

- 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:
- budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
  - 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;
  - 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
  - budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.
- 3 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 článku V. Komunikácia a oprávnené osoby (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

## **VI. Záverečné ustanovenia**

- 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).
- Mestská časť vyhlasuje, že je oprávnená uzatvoriť túto Zmluvu a že Zmluva o investičnej činnosti bola schválená Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Nové Mesto.
- Mesto vyhlasuje, že je oprávnené uzatvoriť túto Zmluvu a že jej uzatvorenie je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 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 spríslušnými právnymi predpismi, vrátane súčinnosti pri zabezpečení prípadných dodatočných formálnych úkonov alebo potvrdení, ktoré by sa ukázali ako potrebné na dosiahnutie účelu tejto Zmluvy.. 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.

- 5 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 9 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 10 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 11 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.
- 12 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:  
Príloha č. 1 Mapa Územia A  
Príloha č. 2 Mapa Územia B
- 13 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej zneniu porozumeli, že znenie Zmluvy je určité a zrozumiteľné, že obsah Zmluvy je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

.....  
Ing. arch. Matúš Vallo  
**Hlavné mesto Slovenskej republiky**  
**Bratislava**  
primátor

.....  
Mgr. Matúš Čupka  
**Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**  
starosta





Príloha č. 2 Mapa Územia B – ohraničené červenou farbou

