

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Dátum: 23.6.2026

Registrátorne číslo konania: 19217/6484/2026/STAR/SLAD

Návrh na schválenie zmluvy o investičnej činnosti podľa § 26 ods. (4) Zákona č.377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave – projektu Polyfunkčný súbor Vajnorská

Predkladateľ:

Mgr. Matúš Čupka
Starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh zmluvy o investičnej činnosti s prílohami
4. Prílohy
 1. Žiadosť o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti
 2. Stanoviská komisií
 3. Uznesenie MR č.18/12 z 02062026

Zodpovedný:

Mgr. David Filip Slahučka
Poverený vedením kancelárie starostu

Spracovateľ:

Mgr. David Filip Slahučka
Poverený vedením kancelárie starostu

Jún 2026

N Á V R H U Z N E S E N I A

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

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 Polyfunkčný súbor Vajnorská, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava,

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ô V O D O V Á S P R Á V A

Spoločnosť UNL, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 46 181 202, ako investor a vlastník pozemkov nachádzajúcich sa na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska v k. ú. Nové Mesto, požiadala listom zo dňa 20. 5. 2026 Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti o povolenej odchýlke od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta. Investor v žiadosti uvádza, že predmetom návrhu je úprava projektu tak, aby lepšie reflektoval charakter lokality, podporil jej ďalší rozvoj a zároveň bol spojený s verejnoprospešným plnením vo forme príspevku.

Dňa 15. 06. 2024 nadobudla účinnosť novela zákona o hlavnom meste a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti. V zmysle § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste môže Bratislava alebo mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Odchýlka sa môže týkať podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu prípustného funkčného využitia alebo podmienok dopravnej a technickej infraštruktúry, s výnimkou ochranných a bezpečnostných pásiem. Odchýliť sa nemožno od funkčného využitia územia. Odchýlka zároveň nesmie prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery stavby o viac ako 20 %.

Pre platnosť dohody musia byť splnené podmienky ustanovené zákonom, a to najmä:

- zverejnenie návrhu dohody a vyhodnotenie pripomienok obdobne ako pri návrhu všeobecne záväzného nariadenia,
- schválenie dohody miestnym zastupiteľstvom trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- predchádzajúci písomný súhlas primátora hlavného mesta SR Bratislavy k dohode uzatváranej mestskou časťou.

Investičný zámer „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ sa nachádza v území bývalého priemyselného areálu Istrochem, v lokalite križovatky ulíc Vajnorská a Odborárska. Ide o polyfunkčný súbor s prevahou bývania a občianskej vybavenosti, vrátane študentského ubytovania. Riešené územie sa nachádza vo funkčnej ploche č. 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód L.

Predmetom navrhovanej odchýlky je zmena pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Z predložených podkladov vyplýva, že návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia, ani od hmotovo-priestorových parametrov intenzity využitia územia. Navrhovaná odchýlka spočíva v úprave podielu podlažných plôch funkcie bývania a občianskej vybavenosti, pričom podiel funkcie bývania sa zvyšuje o 21 609,3 m² hrubej podlažnej plochy bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch. Útvár hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy vyhodnotil navrhovanú odchýlku ako akceptovateľnú a vyjadril súhlas s navrhovanou úpravou pomeru funkčného využitia.

Súčasťou návrhu dohody je projektová dokumentácia investičného zámeru, ktorá preukazuje rozsah navrhovanej odchýlky od záväznej časti ÚPN vrátane vyčíslenia podielu funkcie bývania.

Súčasťou dohody je finančné plnenie investora (príspevok), ktoré predstavuje príspevok developera za získanú pridanú hodnotu umožnenú odchýlkou na rozvoj územia. Hlavné mesto Bratislava, mestská časť a investor sa dohodli na finančnom plnení investora vo výške 3 289 983,51 €, ktorá bude rozdelená medzi HMBA a MČ Bratislava – Nové Mesto v pomere 68:32 v prospech HMBA. Rozdelenie finančného plnenia je teda nasledovné: 1 052 794,72 € pre MČ Bratislava – Nové Mesto a 2 237 188,79 € pre HMBA.

Kontribúcia je rozdelená do štyroch splátok viazaných na míľniky povoľovania a realizácie: 10 % po vydaní záväzného stanoviska, 15 % po právoplatnosti povolenia na výstavbu, 40 % po právoplatnosti povolenia na užívanie a 35 % do 1 roka od právoplatnosti povolenia na užívanie.

Mesto a mestská časť sa dohodli, že kontribúcia bude v plnom rozsahu použitá výlučne na financovanie, správu, prevádzku a údržbu verejnoprospešnej infraštruktúry a ďalších plnení vo verejnom záujme na území MČ Bratislava - Nové Mesto. Tieto prostriedky, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany HMBA primárne na financovanie projektovej dokumentácie pre električkovú trať na ŽST Bratislava – Nové Mesto a prípadne aj na realizáciu tohto projektu. Zo strany MČ Bratislava – Nové Mesto, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité na investičné aktivity v rámci ZŠ s MŠ Odborárska a to najmä rekonštrukcia podkrovia a exteriéru medzi školskými budovami a na investičné aktivity v rámci areálu Kuchajda - najmä zlepšenie využiteľnosti vodnej plochy.

Predložený materiál sa predkladá na prerokovanie a schválenie miestnemu zastupiteľstvu v súlade s § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste.

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 naviac-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od naviac-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 (alebo mestskú časť na základe dohody). Keďže tento princíp je podobný ako pri kontribúcií pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, aj výpočet je podobný.

Pre projekt „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ územný plán mesta Bratislava definuje maximálnu možnú hrubú podlažnú plochu 145 150,5 m², z ktorých územný plán povoľuje 107 732,3 m² hrubých podlažných plôch bývania v stanovenom území.

Stavebník v jeho žiadosti žiada navýšenie bytových plôch pre jeho projekt na 129 341,6 m² bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch.

V rámci dohody bol výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie stanovený nasledovne:

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

kde

HPP_B(B) je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²)

HPP_B(S) je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

Koeficient je rovnaký ako pri výpočte kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, tak ako je stanovený v Metodike zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania Hlavného mesta SR Bratislavy (<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/spoluucast-developerov-na-rozvoji-mesta>), t.j. je definovaný vo výške **147,1 €/m²** pre rok 2026. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) ¹ (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]) ako je bližšie špecifikované v prílohe 9 tejto Zmluvy.

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., 152,2485 € pre rok 2026.**

Hodnoty pre výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie pre projekt „*Polyfunkčný súbor Vajnorská*“ sú nasledovné:

HPP_B(B) je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²) = 129 341,6 m²

HPP_B(S) je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²) = 107 732,3 m²

koeficient₂₀₂₆ = 147,1 €/m²

koeficient*1,035*100% = 152,2485 €/m²

Výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie pre projekt „*Polyfunkčný súbor Vajnorská*“ podľa vzorca vyššie je teda nasledovný:

Kontribúcia = (129 341,6 – 107 732,3) * 152,2485 = 21 609,3 * 152,2485 = **3 289 983,51 €**

Zmluva o investičnej činnosti č. OKVZoSFP0050

vo vzťahu k projektu „*Polyfunkčný súbor Vajnorská*“, 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

UNL, s.r.o.

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

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

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

(ďalej len „**Mesto**“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Sídlo: Junácka 3216/1 SK 831 04 Bratislava
IČO: 00 603 317
DIČ: 2020887385
IBAN: SK08 5600 0000 0018 0034 7007
Vlastník účtu: Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
VS: 46181202
V zastúpení: Mgr. Matúš Čupka, starosta
(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

(3) UNL, s.r.o.

Sídlo: Digital Park II, Einsteinova 25 851 01, Bratislava
Zápis v ORSR: Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 88012/B
IČO: 46 181 202
DIČ: 2023266564
IČ DPH: SK2023266564
IBAN: 
Vlastník účtu: 
Zápis v RPVS: 
V zastúpení: 
(ďalej len „**Developer**“)

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

Vzhľadom na to, že:

- (A)** Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „**Zákon o hlavnom meste**“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Mesta. V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých 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/ alebo udržateľne pritom rozvíjať verejnú infraštruktúru. Takýto postup okrem iného odôvodňuje prijatie záväzkov Developera, spočívajúcich v poskytnutí finančného plnenia v prospech budovania nosnej verejnoprospešnej infraštruktúry a/alebo iných verejnoprospešných plnení 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 20.5.2026 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. 2/2026 zo dňa 16.03.2026 vo veci postupu orgánu územného plánovania ako dotknutého orgánu podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) pri vydávaní záväzného stanoviska a doložky súladu na základe žiadostí podaných od 1.4.2025 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 dohody o plnení vo verejnom záujme. Developer si uvedomuje, že schválením Odchýlky sa pre neho rozširujú možnosti ekonomického využitia Pozemkov oproti pôvodnému regulačnému režimu, čím pre Developera vzniká nadhodnota Projektu. Developer na tomto základe dobrovoľne prijíma záväzok poskytnúť Mestu a/alebo Mestskej časti Kontribúciu, ktorá predstavuje proporčný podiel z tejto nadhodnoty určený podľa metodiky Mesta. Kontribúcia nie je odplatou za vydanie kladného Záväzného stanoviska, ani za výkon právomocí Mesta alebo Mestskej časti pri územnom plánovaní.
- (D) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré sa zaväzujú použiť výlučne na účely zabezpečenia súvisiacej verejnej infraštruktúry v území, ktoré súvisí s investičnou činnosťou alebo s väzbou na ňu prípadne iných plnení majúcich verejnoprospešný význam na území Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu 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 mu bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité na rozvojové projekty a skvalitnenie verejnej infraštruktúry prípadne iných plnení majúcich verejnoprospešný význam v území, ktoré súvisí s investičnou činnosťou alebo s väzbou na ňu, a to v súlade s koncepcnými a strategickými dokumentmi Mesta. Zámerom Mesta je použiť mu prislúchajúce Finančné plnenie

najmä na financovanie projektovej dokumentácie pre električkovú trať na ŽST Bratislava – Nové Mesto a prípadne aj na realizáciu tohto projektu. O konkrétnom použití svojho podielu rozhoduje Mesto samostatne v súlade s právnymi predpismi, svojimi rozpočtovými pravidlami a účelom tejto Zmluvy.

- (I) Mestská časť vyhlasuje, že jej podiel na Kontribúcii bude použitý výlučne alebo prednostne na verejnoprospešné účely na území Mestskej časti Bratislava – Nové mesto, a to najmä na rozvoj, obnovu alebo skvalitnenie miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, zelene, peších a cyklistických prepojení, školských, predškolských, kultúrnych, športových, komunitných alebo sociálnych zariadení, ako aj na opatrenia zmiernujúce dopady Projektu na dotknuté územie. Zámerom Mestskej časti je použiť jej prislúchajúce Finančné plnenie na investičné aktivity v rámci Základnej školy s materskou školou, Odborárska 2, Bratislava, a to najmä na rekonštrukciu podkrovia a exteriéru medzi školskými budovami a na investičné aktivity v rámci areálu Kuchajda – najmä zlepšenie využiteľnosti vodnej plochy. O konkrétnom použití svojho podielu rozhoduje Mestská časť samostatne v súlade s právnymi predpismi, svojimi rozpočtovými pravidlami a účelom tejto Zmluvy.
- (J) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska/Záväzných stanovísk pre Bytový dom/Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Bytový dom/Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava).

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

- 1.1 Ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, slová a výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v tejto Zmluve nasledujúci význam:

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

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

(a) bytového domu / bytových domov (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorého najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo

(b) polyfunkčného objektu / objektov alebo inej budovy /budov (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorej výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktorá aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) bude slúžiť na bývanie;

Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome vo vzťahu k príslušnej Etape Projektu sú uvedené v Prílohe č. 1 (*Popis projektového zámeru*).

„**Dôverná informácia**“ znamenajú všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali Zmluvné strany alebo o ktorých sa dozvedeli akýmkoľvek spôsobom pri uzavretí alebo plnení tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a ktoré majú charakter obchodného tajomstva podľa Obchodného zákonníka.

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

„**Druhé finančné plnenie 1. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(ii), prvý riadok;

„**Druhé finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(ii), druhý riadok;

„**Druhé finančné plnenie 3. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(ii), tretí riadok;

„**Etapu**“ je ucelená časť Projektu podľa rozdelenia, ako to vyplýva z Prílohy č. 1, a to z hľadiska jej územia ako aj stavieb (vrátane Bytových domov) na tomto území postavených, pričom v rámci Projektu sa predpokladá, že výstavba bude realizovaná celkovo v štyroch Etapách, z čoho 0. Etapa je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy vo fáze územného konania a nie je predmetom Odchýlky, t.j. na účely tejto Zmluvy vo vzťahu k 0. Etape nevzniká Odchýlka a ani povinnosť Developera poskytnúť Mestu / Mestskej časti Kontribúciu.

„**Finančné plnenie**“ znamená finančné plnenie, ktoré má byť Developerom poskytnuté podľa tejto Zmluvy ako súčasť Kontribúcie.

„**Hodnota plnenia**“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„**HPP**“ znamená celkovú nadzemnú podlažnú plochu pre bývanie (resp. plochu podlažnej bytovej funkcie) 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 Slovenskej republiky, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe;
- (b) indexu cien stavebných prác zverejnenom Štatistickým úradom Slovenskej republiky, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe
- (c) indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností zverejnenom Štatistickým úradom Slovenskej republiky, s váhou 50% na celkovom kompozitnom indexe.

Vyššie uvedené indexy vychádzajú z aktuálnej štruktúry príslušných ukazovateľov na webovom sídle Štatistického úradu Slovenskej republiky, 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 Slovenskej republiky), 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 Slovenskej republiky), 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. 8 (*Vzorový výpočet indexácie*).

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

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy. Kontribúcia pozostáva z Finančného plnenia. Rozdelenie Kontribúcie medzi Mesto a Mestskú časť sa riadi odsekom 4.5 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, Kontribúcia sa vzťahuje, t.j. je pomerovo rozdelená medzi pripravované Etapy (1. Etapa – 3. Etapa) podľa podielu HPP (bývania), pričom 0. Etapa nie je predmetom Odchýlky a teda ani nevzniká povinnosť poskytnutia Kontribúcie podľa tejto Zmluvy.

„**Konečná splatnosť Kontribúcie**“ znamená deň, ktorý nastane uplynutím 16 rokov odo dňa vydania Záväzného stanoviska.

„**Náhradné finančné plnenie**“ neaplikuje sa.

„**Nájomné byty**“ neaplikuje sa.

„**Nefinančné plnenie**“ neaplikuje sa.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 13 (*Zabezpečenie*), a ktoré začína v deň povinnosti poskytnúť Zabezpečenie (resp. jeho príslušnej časti, vzťahujúcej sa k jednotlivej Etape) a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie (resp. jeho príslušnej časti, vzťahujúcej sa k jednotlivej Etape) Mestu, pričom obdobie zabezpečenia sa vo vzťahu k jednotlivým Etapám líši / plynie samostatne.

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

„**Odchýlka**“ znamená odchýlku od podmienok záväznej časti Územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**ÚPN BA**“) podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste, dohodnutú Zmluvnými stranami v tejto Zmluve, a to v území funkčnej plochy 501, kód funkčného využitia L, na ploche 43 985 m², ktorá spočíva v nasledovných zmenách regulatívov:

V oblasti podielu prípustného funkčného využitia:

- a) zmena pomeru funkcií: navýšenie podielu podlažných plôch funkcie bývania o 21 609,3 m² oproti maximálnej možnosti umiestnenia funkcie bývania podľa ÚPN BA (z 107 732,3 m² na 129 341,6 m²); podiel podlažných plôch funkcie občianskej vybavenosti sa zodpovedajúco znižuje;

Odchýlka je podrobnejšie odôvodnená v Súhlase primátora Hlavného mesta zo dňa 01.06.2026 a v dokumentácii pre odchýlku tvoriacej Prílohu č. 1 (*Popis projektového zámeru*) tejto Zmluvy. Parametre Odchýlky uvedené v tejto definícii sú záväzné a nezávislé od prípadných zmien Projektu.

„**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 aktuálnym názvom „Polyfunkčný súbor Vajnorská“, realizovaný celkovo v štyroch Etapách, pričom 0. Etapa je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy vo fáze územného konania a nie je predmetom Odchýlky ani poskytnutia Kontribúcie podľa tejto Zmluvy), ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na Pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Bytového domu), ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 1 (*Popis projektového zámeru*); toto vymedzenie nie je záväzné z

pohľadu grafických, architektonických, dispozičných a materiálových parametrov Projektu, ktoré je Developer oprávnený meniť, avšak akékoľvek zmeny Projektu musia byť v súlade s parametrami Odchýlky podľa tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami výstavby. Zmena Projektu, ktorá by prekračovala parametre Odchýlky, je prípustná len na základe písomného dodatku k tejto Zmluve, prijatého postupom podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste. Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania a že zmeny neprekračujú parametre Odchýlky.

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

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená právoplatné stavebné povolenie, povolenie zmeny stavby pred dokončením alebo iné obdobné povolenie podľa príslušných platných a účinných právnych predpisov, ktoré bude oprávňovať Developera na uskutočnenie stavby Bytového domu v rámci príslušnej Etapy.

„**Povolenie na užívanie**“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie Bytového domu alebo jeho časti v rámci príslušnej Etapy.

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 2 (*Pozemky určené pre realizáciu Projektu*), pričom pod definíciu Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

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

„**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“ neaplikuje sa.

„**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“ neaplikuje sa.

„**Ručiteľské vyhlásenie**“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 6 (*Vzor Ručiteľského vyhlásenia*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

„**Stavebný zákon**“ znamená zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení alebo zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ak sa na príslušné konanie, povoľovací proces, vydané povolenie alebo inú súvisiacu skutočnosť na základe prechodných ustanovení použije doterajšia právna úprava.

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

„**Štvrté finančné plnenie 1. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(iv), prvý riadok.

„**Štvrté finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(iv), druhý riadok.

„**Štvrté finančné plnenie 3. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(iv), tretí riadok.

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

„**Tretie finančné plnenie 1. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(iii), prvý riadok.

„**Tretie finančné plnenie 2. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(iii), druhý riadok.

„**Tretie finančné plnenie 3. Etapy**“ má význam uvedený v odseku 3.3(a)(iii), tretí riadok.

„**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 tiarch, 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 prihladením na povahu Projektu, Bytového domu a/alebo jeho lokalizáciu a usporiadanie v priestore, možné rozumne alebo odôvodnene predpokladať, očakávať alebo požadovať), (v) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie a/alebo zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby súvisiacej s Bytovým domom zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena alebo iného práva, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne v rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

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

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definičné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, radiácia, chemická alebo biologická kontaminácia, havária lietadla a živelné pohromy (najmä zemetrasenie, zosuv pôdy, požiar, potopa, búrka alebo iné extrémne klimatické alebo environmentálne udalosti, ktoré boli vyhlásené príslušnými orgánmi za prírodnú katastrofu). Pre vylúčenie pochybností platí, že za Vyššiu moc sa nikdy nepokladajú zmeny ekonomického, politického, finančného alebo menového rázu, zmena hospodárskych pomerov niektorej Zmluvnej strany alebo subdodávateľa, nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci.

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

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 13.2. písm. b).

„**Záložná zmluva**“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom a v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 7 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*).

„**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 Projekt na základe žiadosti Developera v zmysle: zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Zákona hlavnom meste, Platných pokynov Hlavného mesta SR Bratislavy pre vydávanie záväzných stanovísk, pričom vydané Záväzné stanovisko napĺňa parametre Odchýlky podľa tejto Zmluvy v rozsahu príslušnej Etapy a je v súlade so Žiadosťou o Záväzné stanovisko a v súlade s právnymi predpismi. Projekt je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy členený na 0. Etapu, 1. Etapu, 2. Etapu a 3. Etapu, pričom Záväzné stanovisko bude pre Projekt ako taký. Ak si povoloňovací alebo procesný postup vyžiada vydanie viacerých záväzných stanovísk vo vzťahu k jednej Etape alebo k jednotlivým stavebným objektom v rámci Etapy, na účely tejto Zmluvy sa za Záväzné stanovisko k príslušnej Etape považuje také záväzné stanovisko alebo súbor záväzných stanovísk, ktoré umožňujú pokračovať v príprave a povoľovaní príslušnej Etapy v rozsahu zodpovedajúcom Odchýlke podľa tejto Zmluvy.

„Zmluva o prevode Nájomných bytov“ neaplikuje sa.

„Žiadosť o Záväzné stanovisko“ znamená žiadosť Developera o záväzné stanovisko (resp. o zmenu existujúceho záväzného stanoviska) pre jednotlivú Etapu alebo pre celý Projekt.

- 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 Mesto a Mestská časť vyhlasujú, že sú oprávnení uzatvoriť Zmluvu a že pred jej uzatvorením postupovali v súlade s ust. §26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.
- 2.3 Mesto vyhlasuje, že Bytový dom/Projekt spĺňa parametre Odchýlky od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle podmienok uvedených v ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.
- 2.4 Mesto vyhlasuje, že v prípade žiadosti Mestskej časti a /alebo Developera pred podpisom tejto Zmluvy udelí svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste.
- 2.5 Mestská časť vyhlasuje, že v prípade žiadosti Mesta a/alebo Developera pred podpisom tejto Zmluvy udelí svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. § 26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste.
- 2.6 Ak Developer realizuje Projekt v rozsahu menšom ako vyplýva z parametrov Odchýlky, Kontribúcia sa upraví pro rata podľa odseku 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Referenčná hodnota Kontribúcie podľa odseku 3.3 tejto Zmluvy bola vypočítaná v priamej väzbe na parametre Odchýlky uvedené v definícii Odchýlky v článku 1 (*Definície a výklad pojmov*) tejto Zmluvy, a to podľa vzorca uvedeného v Prílohe č. 9 (*Vzorový výpočet Kontribúcie*). Referenčná hodnota Kontribúcie je záväzná bez ohľadu na prípadné zmeny Projektu, pokiaľ sa tieto zmeny uskutočňujú v rámci parametrov Odchýlky a pokiaľ táto Zmluva neuvádza inak.
- 2.8 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa Článku 4 (*Finančné plnenie*) a s rozdelením Kontribúcie podľa odseku 4.5 tejto Zmluvy, pokiaľ ďalej v tejto Zmluve nie je uvedené inak, bude voči Developerovi vykonávať Mesto, a to aj v záujme Mestskej časti podľa odseku 4.7 Zmluvy.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného

stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestu a Mestskej časti Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve ak pre Projekt, resp. jeho príslušnú Etapu bude na základe tejto Zmluvy vydané **Záväzné stanovisko** zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy.

3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestu a Mestskej časti poskytnutá v nasledovných formách:

(a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);

(b) Nájomné byty – úmyselne vynechané; a

(c) Nefinančné plnenie – úmyselne vynechané.

3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 3 289 983,51 EUR bez DPH, (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:

(a) Finančného plnenia splatného po častiach vo výške 3 289 983,51 EUR bez DPH pozostávajúceho z:

(i) prvej časti vo výške 328 998,35 EUR bez DPH (ďalej len „**Prvé finančné plnenie**“),

(ii) druhej časti vo výške 493 497,53 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie**“), z toho:

1. Etapa 108 489,44 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie 1. Etapy**“),

2. Etapa 142 486,32 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie 2. Etapy**“)

3. Etapa 242 521,77 EUR bez DPH (ďalej len „**Druhé finančné plnenie 3. Etapy**“)

(iii) tretej časti vo výške 1 315 993,40 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie**“), z toho:

1. Etapa 289 305,17 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie 1. Etapy**“),

2. Etapa 379 963,51 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie 2. Etapy**“)

(iv) 3. Etapa 646 724,72 EUR bez DPH (ďalej len „**Tretie finančné plnenie 3. Etapy**“)

(v) štvrtej časti vo výške 1 151 494,23 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie**“) z toho:

1. Etapa 253 142,03 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie 1. Etapy**“),

2. Etapa 332 468,07 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie 2. Etapy**“)

3. Etapa 565 884,13 EUR bez DPH (ďalej len „**Štvrté finančné plnenie 3. Etapy**“).

(b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“) – neaplikuje sa; a

(c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0,00 EUR bez DPH (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“) – neaplikuje sa.

(Pre vylúčenie pochybností platí, že vždy pri aplikácii termínov Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Nájomných bytov, Referenčná hodnota Nefinančného plnenia, Finančné plnenie, Prvé finančné plnenie, Druhé finančné plnenie, Tretie finančné plnenie, Štvrté finančné plnenie sa interpretujú ako „**Hodnota plnenia**“).

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.
 - (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
 - (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č.8 (*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 a/alebo Mestskej časti 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).
- 3.5 Ak dôjde k riadnemu poskytnutiu Kontribúcie alebo jej časti, Mesto alebo Mestská časť na žiadosť Developera potvrdí, že došlo k splneniu záväzku Developera poskytnúť Kontribúciu alebo jej časť.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Kontribúcie môže byť po spracovaní a odsúhlasení projektovej dokumentácie na Projekt upravená iba za podmienok podľa odseku 7.5 a 7.6 tejto Zmluvy.
- 3.7 Ak bolo pre Projekt, resp. jeho príslušnú Etapu vydané Záväzné stanovisko zohľadňujúce Odchýlku podľa tejto Zmluvy, povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu podľa tejto Zmluvy zostáva zachovaná v celom rozsahu, v akom Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt, resp. jeho príslušnú Etapu v rozsahu alebo parametroch, ktoré sú v medziach Odchýlky podľa tejto Zmluvy.
- 3.8 Neskoršia zmena alebo doplnok územnoplánovacej dokumentácie, zmena právnych predpisov, zmena metodického výkladu, zmena povoľovacieho režimu alebo skutočnosť, že rovnaké alebo obdobné parametre Projektu by po vydaní Záväzného stanoviska bolo možné posudzovať aj podľa iného právneho alebo územnoplánovacieho podkladu, nemá vplyv na vzniknutú povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu, ak Developer realizuje alebo začne realizovať Projekt alebo jeho príslušnú Etapu v medziach Odchýlky zohľadnenej v Záväznom stanovisku.
- 3.9 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky plnenia tvoriace Kontribúciu podľa tejto Zmluvy sú stanovené ako hodnoty bez DPH. 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 riadnu faktúru v súlade s príslušným právnym predpisom riadny daňový doklad.
- 3.10 Zmluvné strany sa dohodli, že Odchýlka podľa tejto Zmluvy sa vzťahuje výlučne na Žiadosti o Záväzné stanovisko, podané Developerom vo vzťahu k Projektu najneskôr do 3 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (ďalej len „**Lehota na podanie Žiadosti**“).

Ak Developer nepodá Žiadosť o Záväzné stanovisko v Lehote na podanie Žiadosti, táto Zmluva sa stáva neúčinnou, t. j. Developer nemôže uplatniť Odchýlku podľa tejto Zmluvy a Mesto a/alebo Mestská časť nemajú povinnosť poskytnúť súčinnosť pri vydávaní Záväzného stanoviska v súvislosti s Odchýlkou. Tým nie je dotknutá povinnosť Developera poskytnúť Kontribúciu za tú časť Projektu, pre ktorú už bolo Záväzné stanovisko vydané. Lehotu na podanie Žiadosti je

možné predĺžiť iba písomným dodatkom k tejto Zmluve.

- 3.11 Za neprípustný postup odporujúci účelu tejto Zmluvy sa považuje najmä, ak by Developer po vydaní Záväzného stanoviska zohľadňujúceho Odchýlku a po začatí alebo realizácii Projektu v medziach Odchýlky tvrdil, že povinnosť poskytnúť Kontribúciu zanikla alebo sa má znížiť len preto, že po uzavretí tejto Zmluvy alebo po vydaní Záväzného stanoviska došlo k zmene právnych predpisov, územnoplánovacej dokumentácie, metodického výkladu alebo formálneho povoľovacieho režimu.

4. Finančné plnenie

- 4.1 Developer je povinný uhradiť Mestu a Mestskej časti Finančné plnenie (resp. jeho jednotlivé časti) po častiach v lehotách podľa tohto bodu a v Podiele rozdelenia podľa odseku 4.5, a to nasledovne:
- (a) Prvé finančné plnenie najneskôr do 60 dní po vydaní a doručení Záväzného stanoviska Developerovi,
 - (b) Druhé finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 45 dní po vydaní a doručení Povolenia na výstavbu pre 1. Etapu Developerovi,
 - (c) Druhé finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 45 dní po vydaní a doručení Povolenia na výstavbu pre 2. Etapu Developerovi,
 - (d) Druhé finančné plnenie 3. Etapy najneskôr do 45 dní po vydaní a doručení Povolenia na výstavbu pre 3. Etapu Developerovi,
 - (e) Tretie finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie pre 1. Etapu,
 - (f) Tretie finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie pre 2. Etapu,
 - (g) Tretie finančné plnenie 3. Etapy najneskôr do 45 dní po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie pre 3. Etapu,
 - (h) Štvrté finančné plnenie 1. Etapy najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie pre 1. Etapu,
 - (i) Štvrté finančné plnenie 2. Etapy najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie pre 2. Etapu; a
 - (j) Štvrté finančné plnenie 3. Etapy najneskôr do 1 roka po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie pre 3. Etapu.

Developer je povinný o akomkoľvek Finančnom plnení podľa tohto článku bezodkladne písomne informovať Mesto a Mestskú časť.

- 4.2 Bez ohľadu na splatnosť jednotlivých častí Finančného plnenia podľa tejto Zmluvy platí, že Developer je povinný uhradiť Mestu a Mestskej časti celú Kontribúciu v plnej výške, vrátane jej indexácie podľa tejto Zmluvy, najneskôr ku dňu Konečnej splatnosti Kontribúcie. Ak ku dňu Konečnej splatnosti Kontribúcie nebude ktorákoľvek časť Finančného plnenia podľa tejto Zmluvy ešte splatná podľa splátkového mechanizmu uvedeného vyššie, stáva sa táto časť Finančného plnenia splatnou priamo ku dňu Konečnej splatnosti Kontribúcie.
- 4.3 Developer je oprávnený uhradiť Finančné plnenie alebo jeho ktorúkoľvek časť podľa tejto Zmluvy v prospech Mesta a Mestskej časti aj skôr, pričom Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy platí aj pre takto vopred uhradené plnenia. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylne od odseku 3.4 písm. d) Zmluvy dohodli, že takto vopred uhradené Finančné plnenie alebo jeho časť sa indexuje k roku reálne uskutočnenej úhrady.

- 4.4 Úhradou Finančného plnenia v prospech Mesta a Mestskej časti v Podiele rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy sa považuje Kontribúcia v rozsahu Finančného plnenia za riadne poskytnutú.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia sa rozdeľuje medzi Mesto a Mestskú časť v nasledovnom pomere (ďalej len „**Podiel rozdelenia**“):
- (a) Mesto: 68 % z každej časti Finančného plnenia;
 - (b) Mestská časť: 32 % z každej časti Finančného plnenia.
- 4.6 Na zmenu účelu využitia Podielu rozdelenia nie je potrebný dodatok k Zmluve; stačí písomné potvrdenie zmeny účelu medzi Mestom a Mestskou časťou. Developer je povinný uhradiť každú časť Finančného plnenia podľa odseku 4.5 Zmluvy priamo dvomi samostatnými platbami v pomere podľa odseku 4.5 Zmluvy, a to na účty uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Za riadne poskytnutú príslušnú časť Finančného plnenia sa považuje úhrada oboch podielov v plnej výške ich odoslaním na bankové účty Mesta a Mestskej časti.
- 4.7 Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5 Zmluvy sa uplatňuje na všetky peňažné plnenia Developera podľa tejto Zmluvy, vrátane:
- (a) riadnych splátok Finančného plnenia podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
 - (b) predčasného vyplatenia Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*);
 - (c) akcelerovaných plnení podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*);
 - (d) plnení podľa odseku 13.4 Zmluvy;
 - (e) akýchkoľvek ďalších peňažných plnení Developera podľa tejto Zmluvy, ak z konkrétneho ustanovenia nevyplýva inak.
- 4.8 Mesto a Mestská časť vykonávajú práva podľa tejto Zmluvy voči Developerovi koordinovane tak, aby bol zachovaný verejný záujem Mesta aj Mestskej časti. Mesto je oprávnené voči Developerovi uplatňovať práva podľa tejto Zmluvy aj v záujme Mestskej časti (vrátane výziev, akcelerácie, nároku na predčasné vyplatenie, čerpania Zabezpečenia a odstúpenia) aj to aj v mene a v záujme Mestskej časti a na jej účet. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mestskej časti nie je Mesto oprávnené:
- (a) vzdať sa akéhokoľvek peňažného alebo nepeňažného nároku podľa tejto Zmluvy;
 - (b) uzavrieť dohodu o odklade splatnosti, znížení Kontribúcie, splátkovom kalendári, odpustení príslušenstva alebo inom zmiernení povinností Developera;
 - (c) udeliť súhlas s prevodom Projektu alebo jeho časti a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti podľa článku 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*);
 - (d) uplatniť, zrušiť alebo odvolať nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*);
 - (e) uplatniť, zrušiť alebo odvolať akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*);
 - (f) čerpať zo Zabezpečenia podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);

- (g) uzavrieť dohodu o urovnaní, dohodu o novácii, dohodu o započítaní alebo inú dohodu, ktorá by mohla mať vplyv na rozsah, splatnosť, zabezpečenie alebo vymožitelnosť nárokov Mestskej časti;
 - (h) odstúpiť od tejto Zmluvy alebo súhlasiť s jej ukončením, ak by tým boli dotknuté práva Mestskej časti na akékoľvek peňažné plnenia podľa tejto Zmluvy.
- 4.9 Mesto je povinné bezodkladne, najneskôr do 30 kalendárnych dní, doručiť Mestskej časti kópiu každej výzvy, oznámenia, žiadosti, námietky, návrhu dodatku, návrhu dohody alebo iného podania, ktoré súvisí s právami a povinnosťami podľa tejto Zmluvy. Ak Mestská časť sa nevyjadrí k podaniam uvedeným v prvej vete do 15 kalendárnych dní od doručenia, predpokladá sa jej súhlas s postupom Mesta v uvedenom prípade.
- 4.10 Mestská časť má voči Developerovi samostatný, priamy a vymáhateľný nárok na úhradu svojho podielu na každej časti Finančného plnenia, ako aj na príslušnú časť každého iného peňažného plnenia Developera podľa tejto Zmluvy. Tento nárok nie je podmienený predchádzajúcim uplatnením nároku Mestom ani predchádzajúcou výzvou Mesta voči Developerovi. Developer nie je oprávnený namietat' voči Mestskej časti skutočnosti vyplývajúce z jeho vzťahu k Mestu, ak tieto skutočnosti priamo nesúvisia s nárokom Mestskej časti.
- 4.11 Mesto a Mestská časť sú oprávnené kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy spoločným písomným oznámením doručeným Developerovi zmeniť Podiel rozdelenia podľa odseku 4.5. Zmena Podielu rozdelenia sa uplatní na splátky Finančného plnenia splatné po účinnosti doručenia oznámenia Developerovi. Pre vylúčenie pochybností, zmena Podielu rozdelenia:
- (a) nemení celkovú výšku Kontribúcie ani záväzky Developera podľa tejto Zmluvy;
 - (b) nevyžaduje uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve;
 - (c) nadobúda účinnosť voči Developerovi 15 kalendárnych dní po doručení oznámenia.
- 4.12 Ak Developer uhradí celú splátku Finančného plnenia alebo akékoľvek peňažné plnenie Developera iba jednému z oprávnených (iba Mestu alebo iba Mestskej časti), povinnosť Developera uhradiť príslušnú sumu sa považuje za splnenú len v rozsahu, v akom bola úhrada vykonaná v prospech oprávneného v súlade s Podielom rozdelenia. Developer je povinný dorovnať chýbajúcu časť v lehote 15 kalendárnych dní od písomného upozornenia Mesta alebo Mestskej časti. V prípade ak Developer uhradí jednému z oprávnených plnenie nad rámec jemu príslušnej časti Kontribúcie alebo akéhokoľvek peňažného plnenia, bude mu táto platba vrátená bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 kalendárnych dní.
- 4.13 Developer nie je oprávnený jednostranne započítat' voči pohľadávkam Mesta alebo Mestskej časti podľa tejto Zmluvy žiadnu svoju pohľadávku, nárok na náhradu škody, nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárok z vadného plnenia, nárok zo zmeny pomerov ani akýkoľvek iný nárok, pokiaľ s tým Mesto a Mestská časť vopred písomne nesúhlasia. Developer nie je oprávnený zadržať, odložiť alebo podmieniť úhradu Kontribúcie ani jej časti z dôvodu existencie sporu so Zmluvnými stranami alebo s ktoroukoľvek z nich.
- 5. Nájomné byty – neaplikuje sa**
- 6. Nefinančné plnenie – neaplikuje sa**
- 7. Realizácia Projektu**
- 7.1 Developer vyhlasuje, že:
- (a) najneskôr do 3 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné

Povolenie na výstavbu pre 1. Etapu;

- (b) najneskôr do 3 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu pre 1. Etapu bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie pre 1. Etapu;
- (c) najneskôr do 5 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu pre 2. Etapu;
- (d) najneskôr do 3 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu pre 2. Etapu bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie pre 2. Etapu;
- (e) najneskôr do 8 rokov od vydania Záväzného stanoviska bude vydané právoplatné Povolenie na výstavbu pre 3. Etapu;
- (f) najneskôr do 3 rokov od vydania právoplatného Povolenia na výstavbu pre 3. Etapu bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie pre 3. Etapu.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu:

- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy, t.j. územného, stavebného a/alebo kolaudačného, ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zisťovacie 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 jednotlivého Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:
 - I. v prípade Povolenia na výstavbu a/alebo Povolenia na užívanie 90 kalendárnych dní; alebo
 - II. v prípade zisťovacieho konania 120 kalendárnych dní; alebo
 - III. v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie 365 kalendárnych dní,

avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera, dôjde k automatickému predĺženiu lehôt podľa odseku 7.1 Zmluvy o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 7.2 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto a Mestskú časť bezodkladne písomne upovedomí.

- 7.3 Developer je povinný informovať Mesto a Mestskú časť o nadobudnutí právoplatnosti jednotlivého Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.
- 7.4 Na základe výzvy Mesta alebo Mestskej časti je Developer povinný raz ročne predložiť Mestu alebo Mestskej časti písomnú správu o stave prípravy a realizácie Projektu. Správa musí obsahovať najmä informáciu o stave projektovej dokumentácie, povoľovacích konaní, plánovaných alebo vykonaných zmenách Projektu, harmonograme prác, stave plnenia povinností podľa tejto Zmluvy a stave Zabezpečenia.
- 7.5 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu so Záväzným stanoviskom zo strany Mesta), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcom úprave Projektu (pro rata) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu a Mestskej časti, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upraví

výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (pro rata) zníženiu.

- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Developer môže znížiť Kontribúciu aj z osobitných preukázateľných dôvodov, a to maximálne jedenkrát 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. O tejto skutočnosti je povinný informovať Mesto a Mestskú časť a preukázať objektívne dôvody jej zníženia. Takéto zníženie je možné vykonať len jedenkrát počas trvania platnosti Zmluvy, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcom úprave Projektu (pro rata) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia Zmluvy. Pre prípadné zníženie vyššie ako 5 percent alebo opakované zníženie aj v nižšej hodnote je nutná písomná dohoda Zmluvných strán o úprave výšky Kontribúcie.
- 7.7 Záväzné stanovisko vydané Mestom ako orgánom územného plánovania na základe tejto Zmluvy sa môže vzťahovať výlučne na Projekt realizovaný v súlade s parametrami Odchýlky. Táto Zmluva s parametrami Odchýlky v spojení so schválením tejto Zmluvy postupom podľa § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste tvorí výlučný zmluvný titul pre vydanie Záväzného stanoviska s Odchýlkou od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. V rozsahu prekračujúcom parametre Odchýlky zmluvný titul pre Záväzné stanovisko neexistuje. Developer berie na vedomie, že Zmluvou nevzniká nárok na vydanie Záväzného stanoviska; ale vzniká ňou pri splnení zmluvných a zákonných podmienok nárok na odchýlenie sa od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pri vydávaní Záväzného stanoviska, pri splnení podmienok vyplývajúcich zo všeobecne záväzných podmienok na vydanie takéhoto Záväzného stanoviska.
- 7.8 Developer berie na vedomie a akceptuje, že Mesto je oprávnené a prípadne povinné vykonávať všetky právomoci orgánov územného plánovania v zmysle Príslušných predpisov, vrátane oprávnenia odmietnuť vydanie Záväzného stanoviska v rozsahu prekračujúcom parametre Odchýlky alebo iniciovať prehodnotenie vydaného Záväzného stanoviska, ak sa ukáže, že jeho podklad (táto Zmluva alebo jej časť) zanikol alebo sa stal neexistujúcim, pričom také konanie musí byť v súlade s právnymi predpismi.
- 7.9 Postup Mesta podľa odseku 7.7 a 7.8 pri výkone právomocí podľa Príslušných predpisov nepredstavuje porušenie tejto Zmluvy a nezakladá Developerovi nárok na náhradu škody ani na odstúpenie od tejto Zmluvy.

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy je vlastníkom Pozemkov Developer. Developer sa zaväzuje informovať Mesto a Mestskú časť o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 8.2 Ak Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa) bez kumulatívneho splnenia podmienok podľa odseku 8.4 a nejedná sa o prevod podľa odseku 8.6, Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.
- 8.3 Prevod spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, ak je realizovaný v rámci bežného predaja bytových jednotiek a nebytových priestorov Projektu konkrétnym zákazníkom Developera (kupujúcim), nie je potrebné oznamovať.
- 8.4 8.1 Mesto a Mestská časť sa zaväzujú, že zhodne udelia súhlas a poskytnú rozumne požadovanú súčinnosť s prevodom Projektu alebo jeho časti a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti (pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany novou zmluvnou

stranou - nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti), ak sú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:

- a) nadobúdateľ písomne vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti v súlade s touto Zmluvou;
- b) nadobúdateľ pristúpi k tejto Zmluve ako nový Developer a prevezme všetky záväzky prevádzajúceho Developera z tejto Zmluvy, ktoré sa vzťahujú na prevádzanú časť Projektu;
- c) nadobúdateľ je priamo alebo nepriamo ovládaný Developerom alebo osobou ovládajúcou Developera, alebo je osobou, v ktorej má Developer alebo osoba ovládajúca Developera majetkovú účasť najmenej 50 %; pre vylúčenie pochybností platí, že v prípade zachovania Zabezpečenia počas trvania Zmluvy sa odsek 8.4 písm. c) neaplikuje; a
- d) je splnená niektorá z nasledovných podmienok týkajúcich sa Zabezpečenia: i) existujúce Zabezpečenie zostáva v platnosti a v plnom rozsahu zabezpečuje aj záväzky nadobúdateľa z tejto Zmluvy; alebo ii) nadobúdateľ pred uskutočnením prevodu poskytne nové Zabezpečenie, ktorého hodnota nie je nižšia ako hodnota existujúceho Zabezpečenia.

8.5 Ak Developer má záujem o prevod Projektu alebo jeho časti na osobu, ktorá nespĺňa podmienku podľa odseku 8.4 písm. **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** tohto článku, Mesto môže na základe písomnej žiadosti Developera udeliť predchádzajúci písomný súhlas s takýmto prevodom. Mesto pri posudzovaní žiadosti prihliadne najmä na finančnú spôsobilosť nadobúdateľa, jeho skúsenosti s realizáciou porovnateľných projektov, stav rozpracovanosti Projektu a záujmy Mesta a Mestskej časti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Mesto nie je povinné súhlas udeliť a nie je povinné neudelenie súhlasu odôvodniť. Ak Mesto súhlas udelí, podmienkami prevodu sú:

- a) splnenie podmienok podľa odseku 8.4 písm. **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** a **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.;**
- b) nadobúdateľ je zapísaný v registri partnerov verejného sektora;
- c) nadobúdateľ pred uskutočnením prevodu poskytne nové Zabezpečenie, ktorého hodnota nie je nižšia ako hodnota existujúceho Zabezpečenia, a Mesto s formou a obsahom nového Zabezpečenia písomne súhlasí; a
- d) existujúce Zabezpečenie nemožno na tento účel zachovať, vždy sa vyžaduje nové Zabezpečenie.

8.6 Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1) a prevod Projektu alebo jeho časti sa uskutočňuje z Developera na vlastníka Pozemkov, odsek 8.4 až 8.6 sa použijú rovnako.

8.7 Predchádzajúci písomný súhlas Mesta a Mestskej časti podľa tohto článku sa nevyžaduje pri prevode Projektu alebo jeho časti, Pozemkov alebo práv k Projektu medzi osobami patriacimi do skupiny Developera, pričom Zmluvné strany v takom prípade uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa nahradí príslušná Zmluvná strana.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

9.1 Ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu príslušného právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, a to všetko z dôvodov výlučne na strane Developera, alebo ak prídu k úkonom podľa článku 2.1 písm. e) Záložnej zmluvy, Mesto a Mestská časť sú oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie časti Kontribúcie, a to v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie prislúchajúcej k príslušnej Etape. Zároveň platí:

- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 kalendárnych dní odo dňa, keď ho na to Mesto a/alebo Mestská časť vyzve.
 - (b) Výška nároku Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1.
 - (c) Nárok Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 je nárokovateľný iba raz.
 - (d) Ak by po vzniku nároku Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta a Mestskej časti podľa tohto odseku 9.1 zaniká.
 - (e) Ak si Mesto a Mestská časť uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 a Developer tento nárok Mestu a Mestskej časti uhradí, táto Zmluva na základe dohody Zmluvných strán vo vzťahu k príslušnej Etape automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).
- 9.2 Najneskôr 30 kalendárnych dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1, bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto a Mestskú časť uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie. V prípade, ak najneskôr do uplynutia lehoty podľa predchádzajúcej vety Developer uhradí celé Finančné plnenie, ktoré sa podľa odseku 4.1 viaže na príslušné právoplatné Povolenie na výstavbu alebo právoplatné Povolenie na užívanie, a to napriek tomu, že nebolo vydané v lehote podľa článku 7, nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa odseku 9.1 nevzniká.

10. Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia

- 10.1 Ak Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia v lehote podľa odseku 4.1 a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta, alebo ak Developer uskutoční prevod Projektu alebo jeho časti v rozpore s podmienkami podľa odsekov 8.5 až 8.7 (ďalej len „**Akceleračná udalosť**“), Mesto je márnym uplynutím lehoty na nápravu podľa tejto vety oprávnené osobitnou (novou) písomnou výzvou Developerovi vyhlásiť akceleráciu splatnosti podľa tohto článku.
- 10.2 Dňom doručenia osobitnej výzvy podľa odseku 10.1, ktorou Mesto vyhlási akceleráciu sa stávajú splatnými naraz všetky zvyšné časti Finančného plnenia príslušnej Etapy, ktoré by inak boli splatné až v budúcnosti podľa splátkového kalendára v odseku 4.1. Indexácia akcelerovaných súm sa vykoná k dňu Akceleračnej udalosti.
- 10.3 Akcelerácia podľa tohto článku nezvyšuje výšku Kontribúcie, iba mení splatnosť už existujúcich záväzkov Developera. Akcelerácia sa uplatňuje v rozsahu zníženom o už riadne poskytnutú časť Kontribúcie.
- 10.4 Po Akceleračnej udalosti je Mesto oprávnené čerpať zo Zabezpečenia podľa článku 13 (*Zabezpečenie*) do výšky celého akcelerovaného záväzku v súlade s článkom 13 (*Zabezpečenie*) a príslušnou Záložnou zmluvou.
- 10.5 Ak Developer po Akceleračnej udalosti, ale pred čerpaním Zabezpečenia zo strany Mesta, uhradí všetky splatné záväzky vrátane úrokov z omeškania, Mesto akceleráciu zruší resp. akcelerácia momentom preukázania podmienok podľa predchádzajúcej vety zaniká a pôvodný splátkový kalendár týkajúci sa platieb, ktoré mali nastať po Akceleračnej udalosti, sa obnoví.
- 10.6 Akcelerácia podľa tohto článku sa neuplatňuje paralelne s nárokom na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*), Mesto

a Mestská časť sa rozhodnú, ktorý nástroj uplatnia. Akcelerácia sa môže kombinovať s odstúpením od tejto Zmluvy podľa článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*).

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

11.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto a Mestskú časť, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:

- (a) neexistuje žiadna skutočnosť, zmluva, záväzok, spor, konanie, rozhodnutie, t'archa alebo iné obmedzenie, ktoré by mohli ohroziť realizáciu Projektu, splnenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy alebo vymožitelnosť nárokov Mesta a Mestskej časti;
- (b) nemá nedoplatky na daniach, cle, poistnom na sociálne poistenie, zdravotné poistenie ani iné verejnoprávne nedoplatky, ktoré by mohli ohroziť plnenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy;
- (c) nie je subjektom sankcií, reštriktívnych opatrení, konkurzného, reštrukturalizačného, likvidačného alebo obdobného konania a nie je mu známa žiadna okolnosť, ktorá by mohla viesť k začatiu takého konania;
- (d) bude počas celej doby trvania tejto Zmluvy konať transparentne, v súlade s princípmi zákazu korupcie, konfliktu záujmov, legalizácie príjmov z trestnej činnosti a ochrany verejného záujmu;
- (e) nie je voči Mestu a/alebo Mestskej časti dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (j) 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;
- (k) 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;
- (l) Developer vyhlasuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta neprevedie Projekt ani jeho časť, nepostúpi práva ani neprevedie povinnosti z tejto Zmluvy na žiadnu tretiu osobu, a to ani v rámci podnikateľskej skupiny Developera, inak ako v súlade s podmienkami podľa odsekov 8.5 až 8.8 tejto Zmluvy.

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

- 11.2 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.
- 11.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.
- 11.4 Developer vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že si je plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávných predpisov vyplývajú a zaväzuje sa ich dodržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Developer sa zaväzuje najmä zamestnávať zamestnancov legálne a neporušovať tak zákaz nelegálneho zamestnávania upravený v Pracovnoprávných predpisoch.

12. Odškodnenie a sankcie

- 12.1 Developer ubezpečuje Mesto 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 Mestskej časti v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.
- 12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu a/alebo Mestskej časti bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu a/alebo Mestskej časti zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu a/alebo Mestskej časti. Mesto a Mestská časť sú však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto a/alebo Mestská časť dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu a/alebo Mestskej časti zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta a/alebo Mestskej časti. 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. Uplatnením nároku podľa tohto odseku 12.1 nie je dotknutý nárok Mesta a/alebo Mestskej časti na náhradu škody v celom rozsahu.
- 12.3 V prípade, ak bude Mestu a/alebo Mestskej časti uložená sankcia, pokuta alebo iné peňažné plnenie zo strany orgánu verejnej moci v dôsledku porušenia povinností Developera alebo osoby konajúcej v jeho mene, na jeho účet alebo v jeho záujme, Developer je povinný nahradiť Mestu a/alebo Mestskej časti takto uložené a uhradené plnenie v plnom rozsahu, vrátane všetkých účelne vynaložených nákladov súvisiacich s príslušným konaním.
- 12.4 Uplatnením nároku na náhradu škody alebo odškodnenie podľa tohto článku nie je dotknuté

právo Mesta a/alebo Mestskej časti požadovať splnenie porušenej povinnosti, odstránenie následkov porušenia, doplnenie alebo nahradenie Zabezpečenia, úhradu Kontribúcie, akceleráciu splatnosti podľa článku 10 (*Akcelerácia splatnosti pri neuhradení Finančného plnenia*), čerpanie Zabezpečenia, predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*), odstúpenie od tejto Zmluvy alebo uplatnenie iných práv podľa tejto Zmluvy alebo právnych predpisov.

12.5 Mesto a/alebo Mestská časť sú oprávnené uplatňovať si nároky podľa tohto článku samostatne, každé vo svojom mene a na svoj účet, a to v rozsahu, v akom im príslušná škoda vznikla.

12.6 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 vyplýva z nasledovných skutočností:

(a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;

(b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 12.8, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 12.8.

(c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto a/alebo Mestská časť ovplyvniť;

(d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie vydania Záväzného stanoviska, a preto akýkoľvek úkon Mesta a/alebo Mestskej časti, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

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

12.8 Ustanovením odseku 12.6 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 13.7 a náhradu škody v prípade uvedenom v odseku 2.2 a/alebo 2.3, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta a/alebo Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu jednotlivého Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**“), aby do 30 kalendárnych dní po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenie v zmysle odseku 13.2. O vydaní Výzvy a poskytnutiu Zabezpečenia v zmysle predchádzajúcej vety Mesto bezodkladne upovedomí Mestskú časť.
- 13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1 Zmluvy 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 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 Záložnej zmluvy (ďalej len „**Záložné právo**“).

Celková hodnota takéhoto zabezpečenia zodpovedala minimálne 100% (neindexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie, pripadajúcej podľa tejto Zmluvy na Etapu, vo vzťahu ku ktorej bolo príslušné Záväzné stanovisko vydané (ďalej len „**Zabezpečenie**“). Pre vylúčenie pochybností, v prípade, ak v momente poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera Developer už poskytol časť Hodnoty plnenia vo vzťahu k príslušnej Etape, hodnota Zabezpečenia bude zodpovedať 100% (indexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie, pripadajúcej podľa tejto Zmluvy na Etapu, vo vzťahu ku ktorej bolo Záväzné stanovisko vydané, zníženej o už poskytnutú Hodnotu plnenia. Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu zabezpečenia sa bude pri zriadení Záložného práva považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu a Mestskej časti, 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 Slovenskej republiky.

- 13.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 13.4 Zabezpečenie sa zriaďuje výlučne v prospech Mesta. Mestská časť nie je účastníkom právnych vzťahov súvisiacich so Zabezpečením a nie je oprávnená voči Developerovi uplatňovať nároky zo Zabezpečenia. Mesto je povinné vyplatiť Mestskej časti jej podiel na každom výťažku zo Zabezpečenia zodpovedajúci Podielu rozdelenia podľa odseku 4.5, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa prijatia výťažku Mestom. Táto povinnosť Mesta trvá aj po zániku tejto Zmluvy. Zabezpečenie poskytnuté podľa tejto Zmluvy nezaniká prevodom Projektu alebo jeho časti podľa článku 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*), zmenou osoby Developera ani zmenou kontroly nad Developerom, a to až do okamihu, kým Mesto písomne nepotvrdí, že nové Zabezpečenie poskytnuté nadobúdateľom je dostatočné podľa odseku 8.4 písm. (d). Ak Zabezpečením je Ručiteľské vyhlásenie, ručenie zostáva v platnosti aj voči záväzkom nadobúdateľa Projektu v súlade s podmienkami Ručiteľského vyhlásenia.
- 13.5 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1, Mesto, po predchádzajúcom písomnom súhlase Mestskej časti (ak Mestská časť neposkytne svoj súhlas do 15 kalendárnych dní od doručenia, predpokladá sa jej súhlas s postupom Mesta v uvedenom prípade), je oprávnené uplatniť si voči Developerovi stratu výhody splátok t.j. nárok na predčasné vyplatenie celej dovtedy neposkytnutej časti Kontribúcie vo vzťahu k príslušnej Etape v podobe celkového Finančného plnenia vo výške 1,15-násobku

Referenčnej hodnoty Kontribúcie príslušnej Etapy, zníženej o Hodnotu plnenia, ktoré už bolo riadne poskytnuté, indexovanej k roku splatnosti takto uplatneného nároku. Takto uplatnený nárok je splatný do 30 kalendárnych 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).

13.6 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
- (b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.
- (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.
- (d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (pro rata) upraví/zníži v rozsahu podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii.

13.7 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 časť sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.

13.8 Všetky náklady spojené so zriadením a udržíaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

14. Vyššia moc

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

14.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať Zmluvné strany a vyzvať ich k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc Zmluvným stranám dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.

14.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich

záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

15. Zmena právnych predpisov

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

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

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

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, pokiaľ nedôjde k jej predčasnému ukončeniu alebo automatickému zániku v súlade s touto Zmluvou.

16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť resp. automaticky zaniká iba:

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3;
- (a) odstúpením Mesta podľa odseku 16.5;
- (c) automatickým zánikom v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve, najmä podľa odseku 9.1, písm. e) a odseku 13.5.

Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu a Mestskej časti, ak dôjde k zrušeniu príslušného Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. príslušné Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, pričom v takom prípade odstúpenia Developera od Zmluvy je Mesto a Mestská časť povinná vrátiť Developerovi dovtedy poskytnuté plnenia. Pre vylúčenie pochybností, Developer má právo, v prípade, ak sa niektorý z vyššie uvedených dôvodov odstúpenia bude týkať len jednej z Etáp, odstúpiť len od časti tejto Zmluvy, v rozsahu, týkajúcom sa tejto dotknutej Etapy.

16.3 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.

16.4 Mesto je so súhlasom Mestskej časti oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi, ak:

- (a) Developer neposkytne Zabezpečenie v zmysle článku 13 (*Zabezpečenie*) a neodstráni toto porušenie ani v dodatočnej lehote podľa odseku 13.5 Zmluvy;
- (b) Developer neuhradí ktorúkoľvek časť Finančného plnenia a neuhradí ju ani v dodatočnej lehote 30 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mesta;
- (c) vyjde najavo a bude preukázateľné, že niektoré z Vyhlásení Developera podľa článku 11 (*Vyhlásenia a ubezpečenia Developera*) bolo v podstatnej časti nepravdivé;
- (d) Developer vstúpi do likvidácie, bude na Developera vyhlásený konkurz alebo bude právoplatne povolená jeho reštrukturalizácia;
- (e) Developer podstatne poruší inú podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v primeranej dodatočnej lehote uvedenej v písomnej výzve Mesta (najmenej 30 kalendárnych dní).
- (f) Pre vylúčenie pochybností, Mesto má právo, v prípade, ak sa niektorý z vyššie uvedených dôvodov odstúpenia bude týkať len jednej z Etáp, odstúpiť len od časti tejto Zmluvy v rozsahu, týkajúcom sa tejto dotknutej Etapy.

16.5 Odstúpením Mesta podľa odseku 16.5 Zmluvy nie je dotknutý nárok Mesta a Mestskej časti na predčasné vyplatenie Kontribúcie podľa článku 9 (*Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie*).

17. Ochrana informácií

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

- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
- (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy;
- (c) 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 zachovávaní mlčanlivosti;
- (f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

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

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: Matej Slávik
Email: slavik@pentarealestate.com
Telefón: 00421 910 827 540

Vo veciach zmluvných: Peter Čižmár
Email: cizmar@pentarealestate.com
Telefón: 00421 903 851 584

(b) Mesto:

Vo veciach technických: Michal Petrovič
Email: michal.petrovic@bratislava.sk
Telefón: 00421 904 644 982

Vo veciach zmluvných: Radka Semancová
Email: radka.semancova@bratislava.sk
Telefón: 00421 907 475 853

(c) Mestská časť

Vo veciach technických: David Filip Slahučka
Email: david.slahucka@banm.sk
Telefón: 02/49 253 300

Vo veciach zmluvných: Marián Kolek
Email: marian.kolek@banm.sk
Telefón: 02/49 253 133

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

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

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

19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, pričom relevantný je ten deň zverejnenia, ktorý nastal ako prvý (zverejnenie vykonané ako prvé buď Mestom alebo Mestskou časťou).
- 19.2 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 19.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhých Zmluvných strán. Tým nie je dotknutý článok 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 19.4 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhých Zmluvných strán, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 19.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 19.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 19.7 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 19.8 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 6 originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 19.9 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.
- 19.10 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Popis projektového zámeru |
| Príloha č. 2 | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 3 | Nájomné byty – neaplikuje sa |
| Príloha č. 4 | Nefinančné plnenie – neaplikuje sa |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov – neaplikuje sa |
| Príloha č. 6 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 7 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 8 | Vzorový výpočet indexácie |
| Príloha č. 9 | Vzorový výpočet Kontribúcie |
| Príloha č. 10 | Súhlas primátora a starostu Mestskej časti |

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

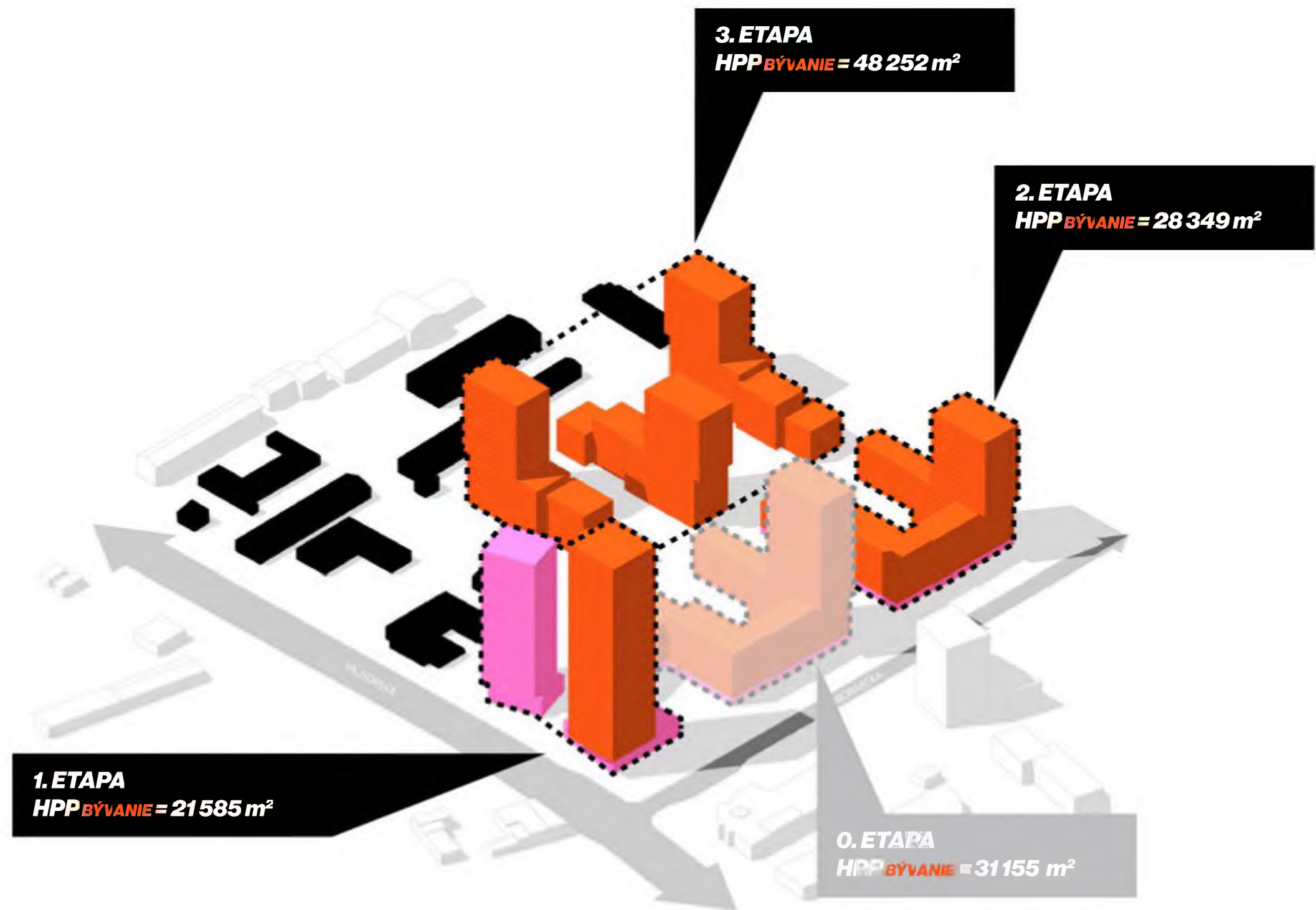
.....
Ing. Arch. Matúš Vallo
primátor
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

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

V Bratislave, dňa

.....

UNL, s.r.o.

nový návrh

POLYFUNKČNÝ SÚBOR VAJNORSKÁ

Žiadosť o odchýlku od záväznej časti
územnoplánovacej dokumentácie
Máj 2026



TEXTOVÁ ČASŤ

Žiadosti o odchýlku od záväznej časti
územnoplánovacej dokumentácie
Máj 2026

OBSAH

1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY, INVESTORA A PROJEKTANTA.....

1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY

1.2 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE INVESTORA.....

1.3 AUTORI URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉHO NÁVRHU

1.4 ZOZNAM PARCIEL RIEŠENÉHO ÚZEMIA A DOTKNUTÝCH PARCIEL VÝSTAVBOU.....

2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE.....

2.1 URBANISTICKÉ RIEŠENIE

2.2 ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE.....

1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY, INVESTORA A PROJEKTANTA

1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY

Názov stavby:	Polyfunkčný súbor Vajnorská
uh stavby:	Viacpodlažná výstavba - Novostavba
Účel stavby:	Bytové domy, Občianska vybavenosť - študentské ubytovanie
iesto stavby:	Vajnorská B atislava III B atislava – Nové Mesto
K aj:	Bratislavský
Ok es:	B atislava III.
Katastrálne územie:	804690 B atislava - Nové Mesto
ozemky stavby:	Kataster nehnuteľností okres: 103 Bratislava III., Obec: 529346 B atislava – Nové Mesto Kat. územie: 804690 Bratislava - Nové Mesto List vlastníctva: LV č. 4713 Parc.č.: 13460/1 13460/14 13460/15 13460/16 13460/17 13460/18 13460/19 13460/20
Stupeň PD:	Žiadosť o odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie
Dátum:	05/2026
Revízia:	01

1.2 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE INVESTORA

Stavebník:	UNL s. .o. igital a k II. insteinova 25 851 01 B atislava IČO:46 181 202
Kontaktná osoba:	Ing. Matej Slávik -mail: slavikm@penta ealestate.com obil: +421 910 827 540

1.3 AUTORI URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÉHO NÁVRHU

Auto i:	Bevk Perović a hitekti .o.o. unajska 49 SI-1000 jubljana info@bevkpe ovic.com www.bevkpe ovic.com
	SUPERATELIER s. .o. Mýtna 11, 811 07 Bratislava office@supe atelie .sk www.supe atelie .sk

1.4 O NA PARCIEL RIE EN HO E IA A OTKNUTÝCH PARCIEL VÝSTAVBOU

Tab.1 Parcely riešeného územia, na ktorých sa uskutočňuje výstavba hlavných stavebných objektov

p.č.	Pa e a	Regis.	LV	V astník	h o e k	Ce kov v e a
*1	13460/1	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	9979 00 m²
*2	13460/14	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	4321 00 m²
*3	13460/15	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	2557 00 m²
*4	13460/16	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	1064 00 m²
*5	13460/17	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	5805 00 m²
*6	13460/18	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	14050 00 m²
*7	13460/19	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	6150 00 m²
*8	13460/20	C	4713	UN s. .o.	Zastavaná plocha a nádvorie	364 00 m²

*Parcely, ku ktorým má stavebník vlastnícke alebo iné právo

Pozn. Údaje o nehnuteľnostiach, ako aj výmery a ďalšie informácie vychádzajú z aktuálnych dátových informácií portálu ZBGIS a vlastníckych listov (LV).
Stavba je umiestnená v okrese Bratislava, v katastrálnom území Nové Mesto (804690) obec B atislava-Nové Mesto.
Uvedené výmery, ku ktorým má stavebník vlastnícke alebo iné právo sú výmery celého pozemku esp. riešeného územia. Plocha riešeného územia je špecifikovaná v zábere parcely (viď Tab.1) a zobrazená vo výkresovej prílohe.

2 KLA N AJE O STAVBE

2.1 URBANISTICK RIE ENIE

CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA A JEHO DOTERAJŠIE VYUŽITIE

Záujmové územie a navrhovaný Polyfunkčný súbor Vajnorská sa nachádza v blízkosti križovatky Vajnorská a Odborárska v mestskej časti Bratislava III – Nové Mesto. Územie je ohraničené Odborárskou a Vajnorskou ulicou, málopodlažnou zástavbou občianskej vybavenosti a nezastavaným územím s porastom drevín.

Lokalita je dopravne napojená na Odborársku a Vajnorskú ulicu. Komunikácia má klesajúci charakter smerom na Vajnorskú ulicu – na začiatku riešeného územia pozdĺž Odborárskej ulice sa nachádza na nivelete 136,139 m n.m., smerom ku križovatke Odborárska - ajnorská klesá na úroveň cca 135,550 m n.m., a po Vajnorskej ulici pokračuje v klesaní na úroveň 135,189 m n.m. v najbližšej kontaktnej polohe s riešeným územím. Pozemok je prevažne rovinatý – s nadmorskou výškou pohybujúcou sa v rozmedzí 135,507 m n.m. až 136,254 m n.m. s celkovým prevýšením terénu cca 0,75 m. Celkové prevýšenie okolitých komunikácií vymedzujúcich riešené územie je cca 0,95 m.

V súčasnosti je územie nevyužívané, oplotené a zarastené stromami a kríkmi, ktoré na plochu prirodzene naleteli. Jednotlivé stromy a kríky boli zmapované v rámci spracovania dendrologického prieskumu územia. Záujmové územie bolo v minulosti súčasťou areálu Isto chemu – bývalých Chemických závodov Juraja Dimitrova.

Celková plocha pozemku (plocha dotknutých parciel vo vlastníctve investora): p.č.: 13460/1 13460/14 13460/15 13460/16, 13460/17, 13460/18, 13460/19, 13460/20 o celkovej výmere 44 290 m2.

EXISTUJ CE STAVBY NA SUSE NÝCH PO E KOCH

Okolitá zástavba pozostáva z málopodlažných objektov občianskej vybavenosti, showroomov a výrobných objektov. Z juhovýchodnej strany je pozemok lemovaný ulicou Vajnorská, zo severovýchodnej strany ulicou Odborárska. Severozápadná strana susedí s nezastavaným pozemkom porasteným náletovými drevinami.

URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA

Náv h urbanistického riešenia spočíva vo vytvorení hybridnej štruktúry kombinujúcej vežovú, blokovú a doskovú typológiu. Hlavným prvkom štruktúry sú sadové a parkové úpravy, pričom lineárny park spája navrhované objekty s Vajnorskou ulicou. Verejný priestor parku je prepojený s námestím situovaným medzi objektami P1 a P2. Z lineárneho parku sa prechádza do vnútroblokovej štruktúry poloverejného charakteru s ihriskami a oddychovými zónami. Hmotový koncept tvoria objekty P1 a P2 pozdĺž Odborárskej ulice a doskové objekty P3A a P3B situované hlbšie v území. Základná výšková hladina do 8 NP tvorí podestu vežiam. Navrhnutá zástavba je prevažne bytová, s retailovými priestormi v parteri.

V nadväznosti na túto štruktúru je na nároží križovatky Vajnorská – Odborárska situovaný Polyfunkčný objekt P4. Pozostáva z dvoch veží osadených na samostatných podstavách. Kým bytová veža si zachováva orientáciu zhodnú so zvyškom objektov v území, veža občianskej vybavenosti – študentského ubytovania je natočená za účelom prirodzenejšej priechodnosti územím a členenia vonkajších priestorov. V priestore medzi vežami vzniká námestie doplnené o vonkajšie terasy. Športové a oddychové funkcie sú v rámci P4 jasne zónované: za vežou bývania sa nachádza workoutové ihrisko, zatiaľ čo basketbalové ihrisko je situované vedľa veže občianskej vybavenosti – študentského ubytovania v nadväznosti na líniový park. Celým územím, vrátane priestorov okolo blokov a ich dvorov, sa tiahne klukatá bežecká dráha, ktorá obieha aj basketbalové ihrisko a integruje jednotlivé zóny do súvislého rekreačného celku.

2.2 ARCHITEKTONICK RIE ENIE

H OTOV RIE ENIE

V rámci územia sú navrhnuté polyfunkčné objekty P1, P2, P3A a P3B, ktoré sú rozčlenené na horizontálnu podnož (5. až 8. NP) a výškové časti veží s konzolami s vyložením 3,9 m. Celková mierka týchto objektov je členená uskakovaním objemov, pričom vežové hmoty a parter sú materiálovo odlišené od zvyšku štruktúry.

Súčasťou nárožia je Polyfunkčný objekt P4, ktorý tvoria dve vertikálne hmoty na samostatných dvojpodlažných podstavách. Vyššia veža s funkciou bývania má 34 NP a jej podstava je zo strany Vajnorskej ulice skosená. Nižšia natočená veža s funkciou občianskej vybavenosti – študentského ubytovania má 24 NP. Hmoty veží objektu P4 využívajú princíp gradácie smerom ku križovatke, pričom ich podnože sú materiálovo odlišené od zvyšku objektov.

DISPOZIČNO-PREVÁDZKOVÉ RIEŠENIE

Vstupy do objektov P1 až P3B sú prístupné cez vstupné lobby. Tieto objekty majú podzemné podlažia pre parkovanie a technológie, ktoré sú navzájom prepojené spojovacími krčkami a rampami. Nad posledným podlažím každej veže je situované ustúpené technické podlažie. Strešné plochy sú využité pre extenzívnu zeleň a technickú infraštruktúru.

V rámci Polyfunkčného objektu P4 je každá veža prístupná cez vstupné lobby situované v jej podstave. Objekty disponujú spoločnou dvojpodlažnou podzemnou garážou a vlastným priamym vjazdom na pozemok z Odborárskej ulice. Nad posledným podlažím veže bývania je umiestnená technická miestnosť, pričom strešné roviny sú využité pre zeleň.

Regulatívy platného ÚPN BA – číslo funkcie, rozvojové územie, regulačný kód, potvrdené hodnoty	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche		43 985,0 m ²
IPP - Index hrubých podlažných plôch	3,3	145 150,5 m ²
HPP jestvujúcich okolitých objektov v rámci regulačného bloku L501 (OV)		8 966 m ²
HPP navrhovaná v rámci regulačného bloku L501		144 937,3 m ²
HPP jestvujúcich a navrhovaných objektov spolu		153 903,3 m ²
Priemerná podlažnosť	11 NP	
IZP - Index zastavaných plôch	0,3	13 195,5 m ²
KZ - Koeficient zelene	0,3	13 195,5 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	70 %	107 732,3 m ²
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	30 %	46 171,0 m ²

*zdroj: Záväzné stanovisko vydané 11. 7. 2025 v Bratislave.

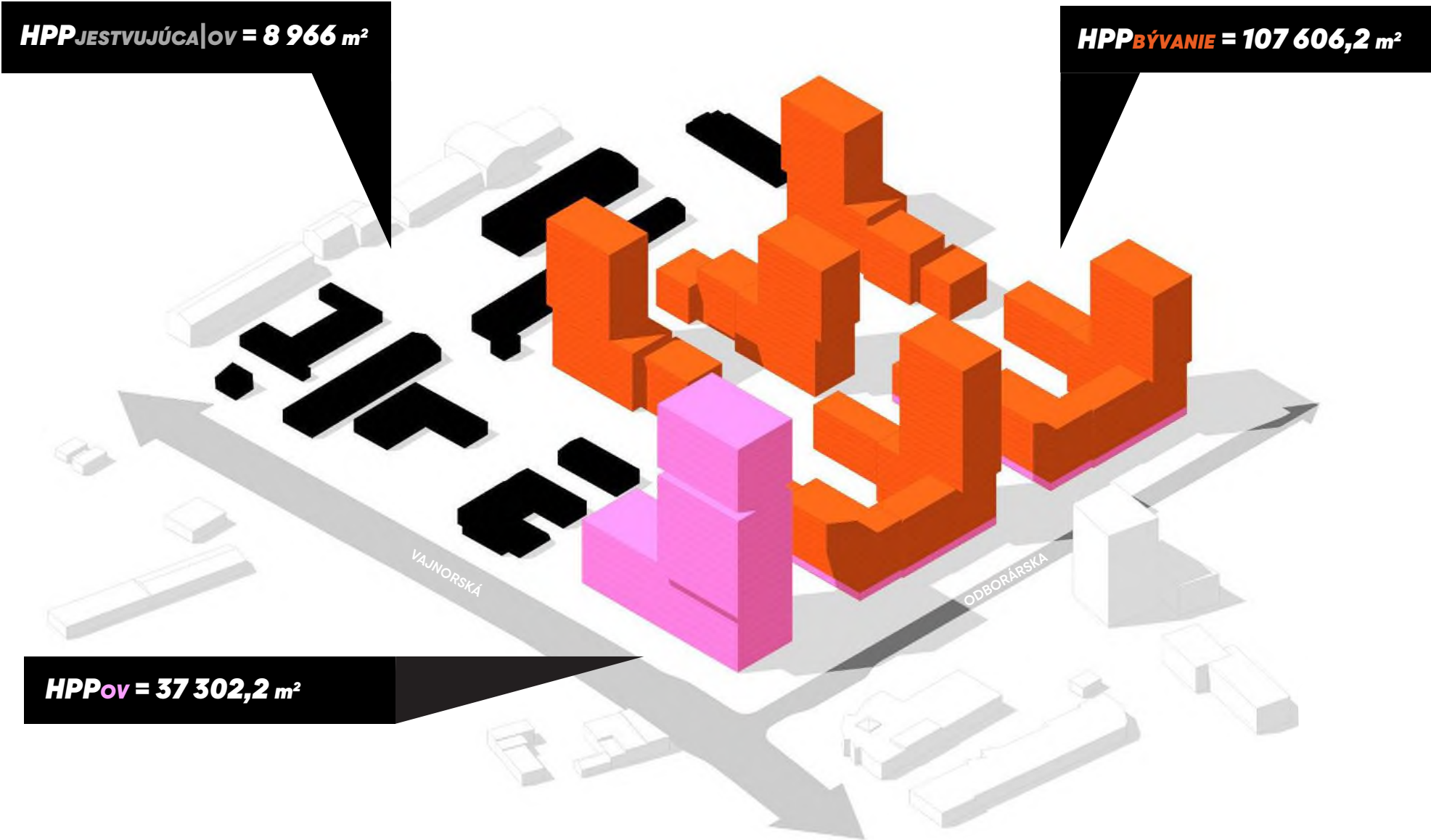
Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche	43 985 m ²		
IPP - Index hrubých podlažných plôch	3,3	144 937,3 m ²	-0,15 %
Priemerná podlažnosť	11 NP		
IZP - Index zastavaných plôch	12 657,9 m ²		-3,82 %
KZ - Koeficient zelene	13 196,9 m ²		+0,00 %
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	84,04 %	129 341,6 m ²	+14,04 %
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	15,96 %	24 561,7 m ²	-14,04 %
z toho HPP jestvujúcich okolitých objektov v rámci regulačného bloku L501 (OV)	8 966 m ²		

ODCHYLKA - HPP byvania navyiac voči regulácii UP	21 609,3 m ²
--	-------------------------

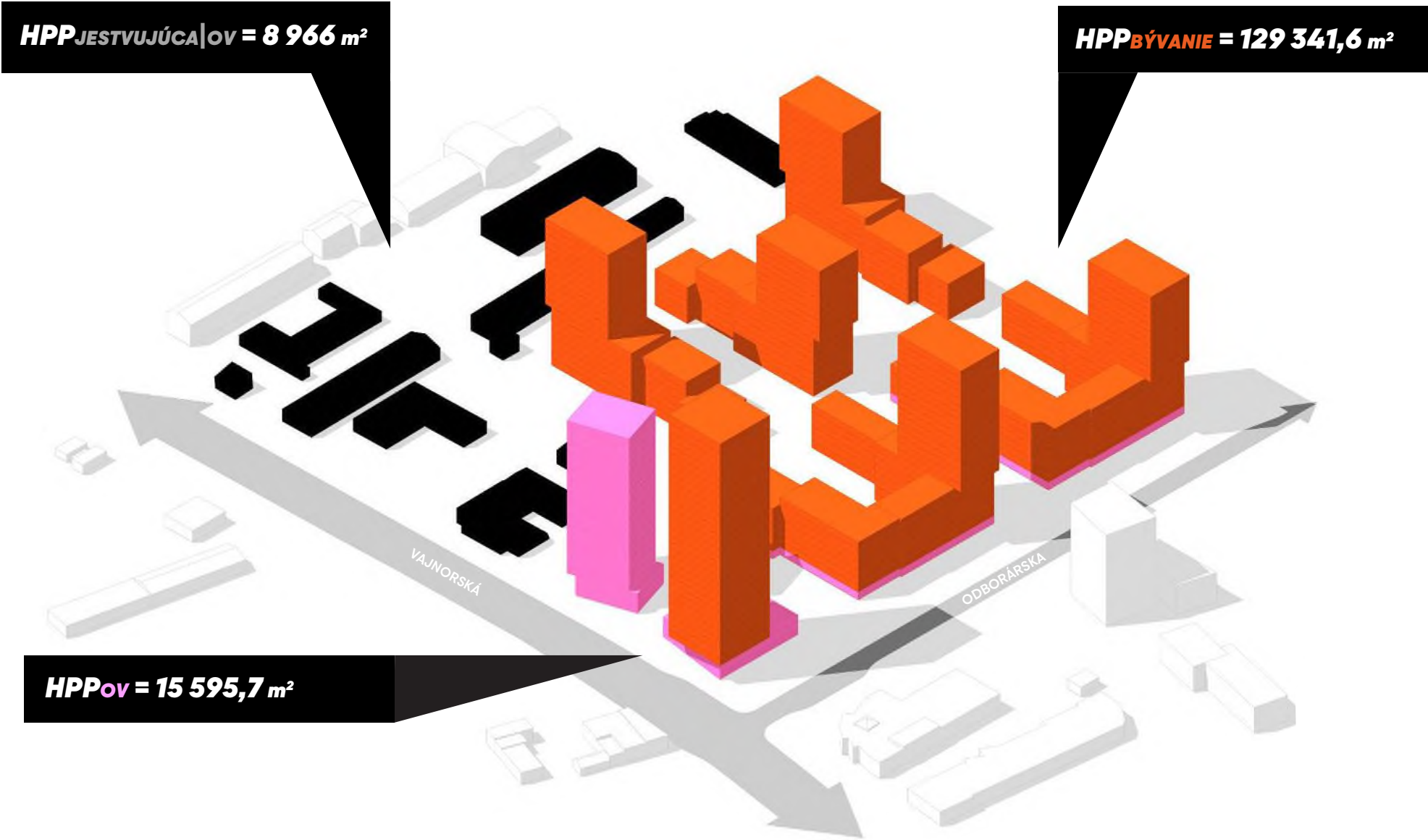
GRAFICKÁ ČASŤ

Žiadosti o odchýlku od záväznej časti
územnoplánovacej dokumentácie
Máj 2026

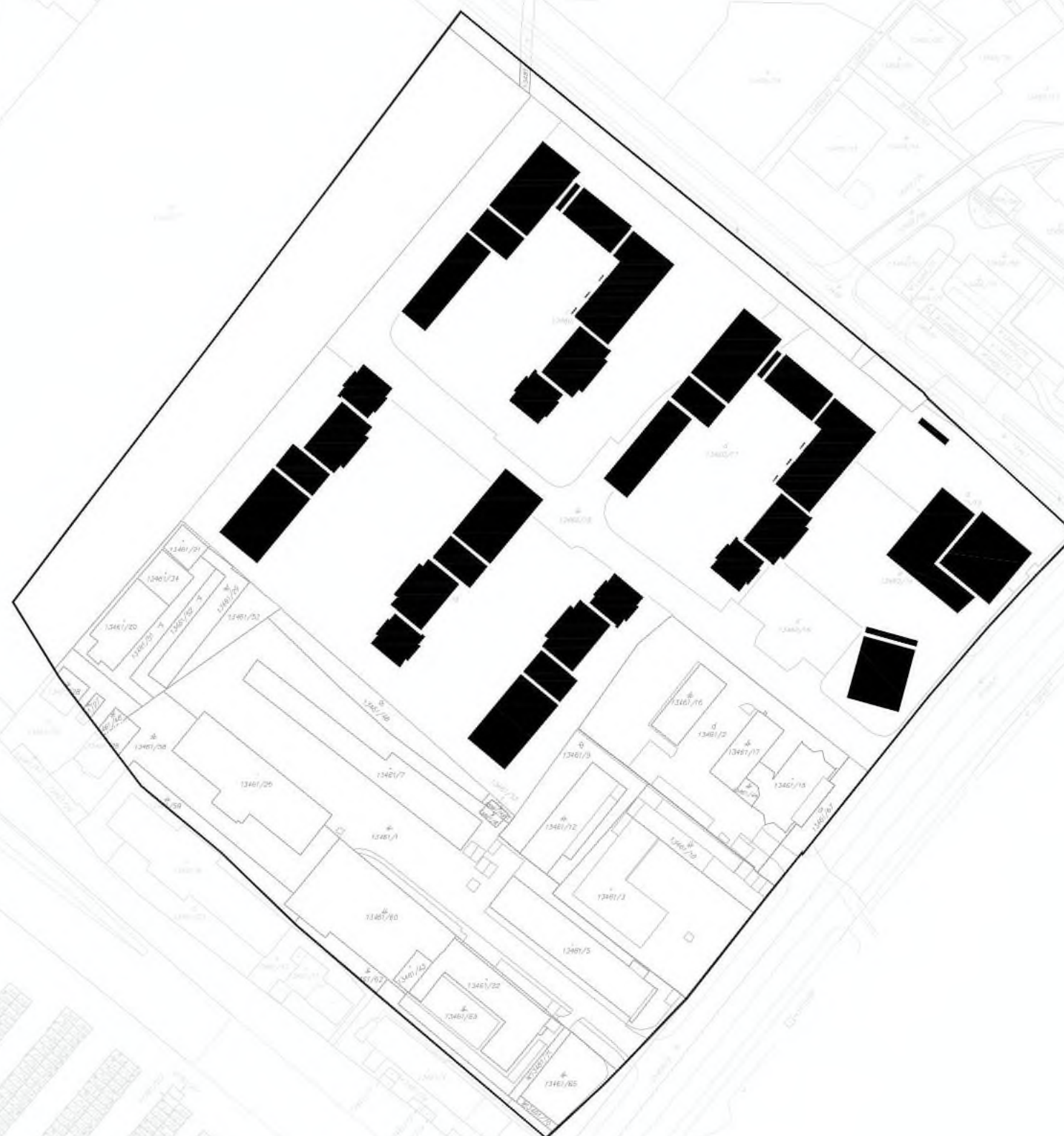


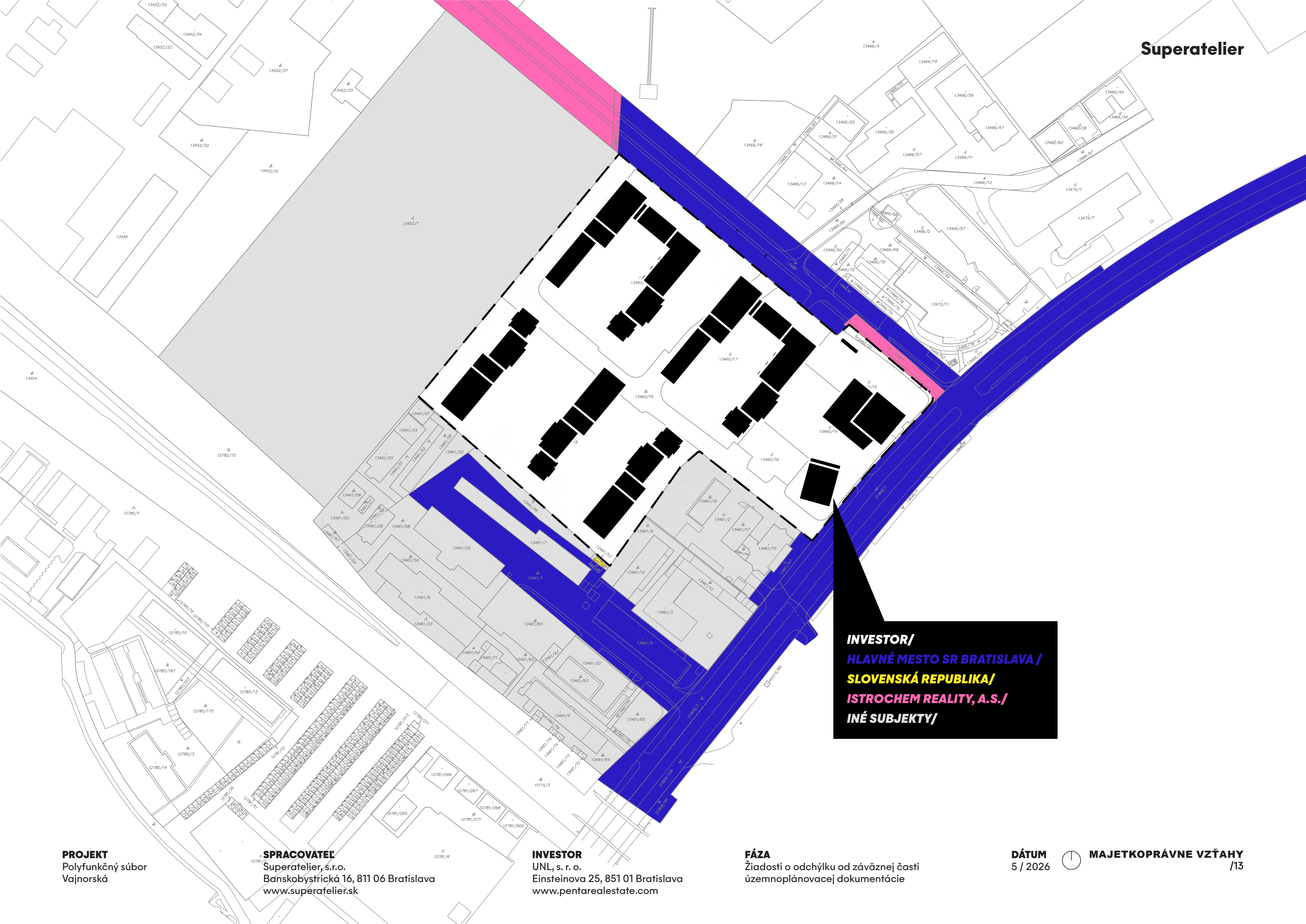


pôvodný návrh - záväzné stanovisko HM BA

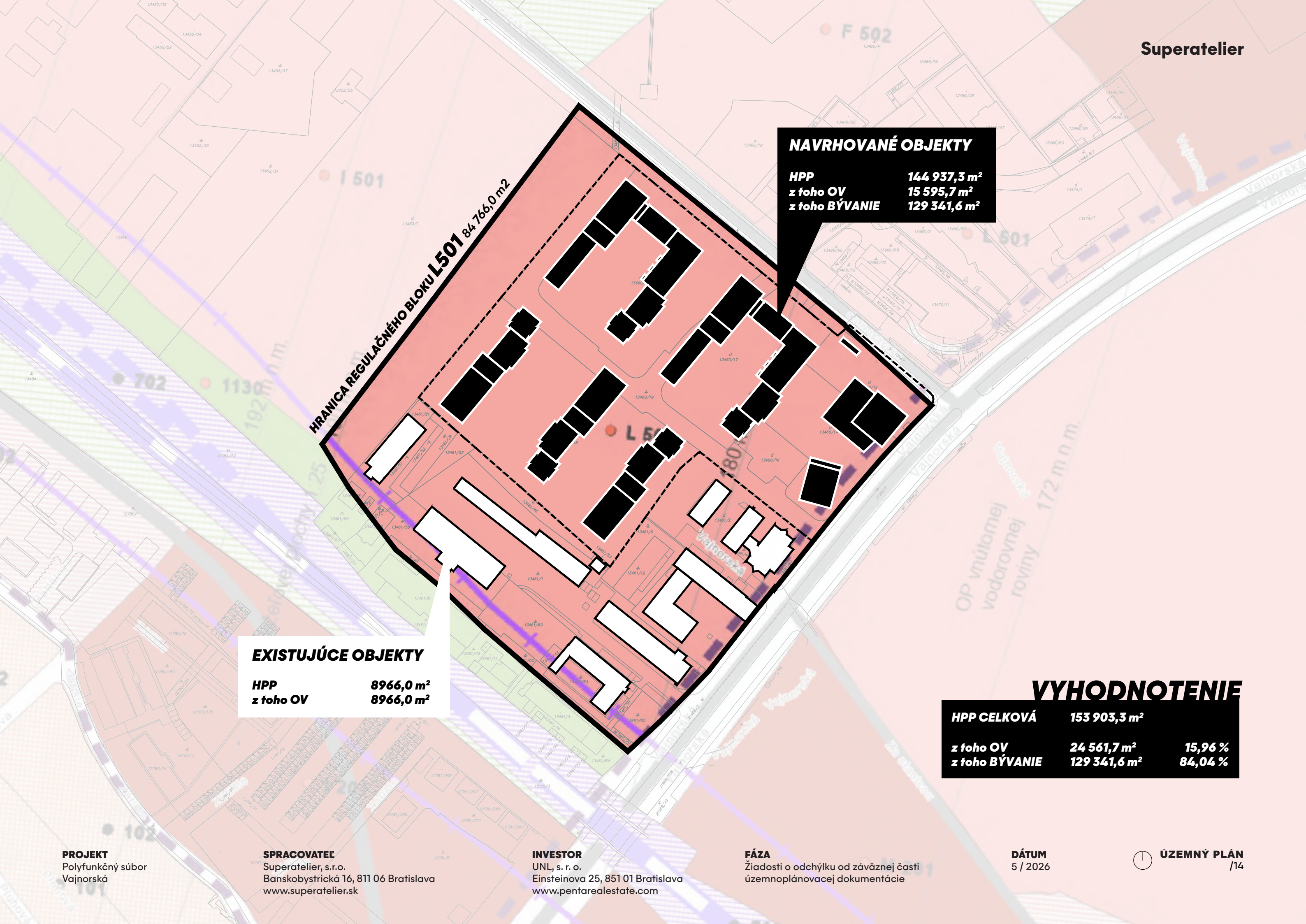


nový návrh





INVESTOR/
HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA /
SLOVENSKÁ REPUBLIKA/
ISTOCHEM REALITY, A.S./
INÉ SUBJEKTY/



NAVRHOVANÉ OBJEKTY

HPP 144 937,3 m²
z toho OV 15 595,7 m²
z toho BÝVANIE 129 341,6 m²

EXISTUJÚCE OBJEKTY

HPP 8966,0 m²
z toho OV 8966,0 m²

VYHODNOTENIE

HPP CELKOVÁ	153 903,3 m ²	
z toho OV	24 561,7 m ²	15,96 %
z toho BÝVANIE	129 341,6 m ²	84,04 %





LEGENDA

- bývanie
- OV

PROJEKT
Polyfunkčný súbor
Vajnorská

SPRACOVATEĽ
Superatelier, s.r.o.
Banskobystrická 16, 811 06 Bratislava
www.superatelier.sk

INVESTOR
UNL, s. r. o.
Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
www.pentarealestate.com

FÁZA
Žiadosti o odchýlku od záväznej časti
územnoplánovacej dokumentácie

DÁTUM
5 / 2026

PÔDORYS 1NP M 1:1000
/16



LEGENDA

- bývanie
- OV

PROJEKT
Polyfunkčný súbor
Vajnorská

SPRACOVATEĽ
Superatelier, s.r.o.
Banskobystrická 16, 811 06 Bratislava
www.superatelier.sk

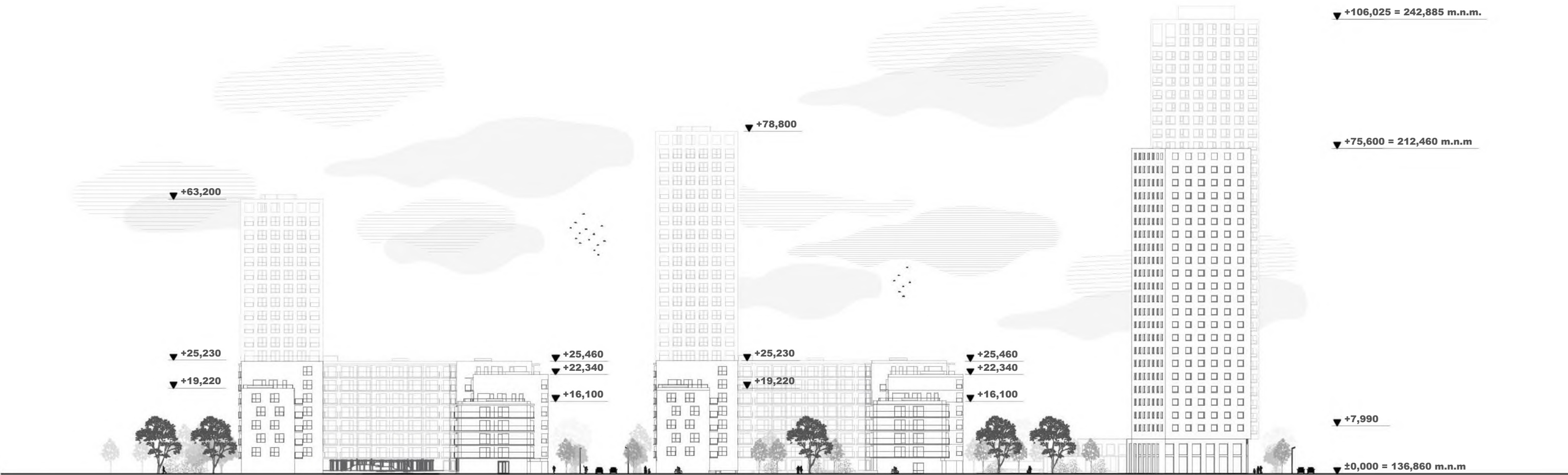
INVESTOR
UNL, s. r. o.
Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
www.pentarealestate.com

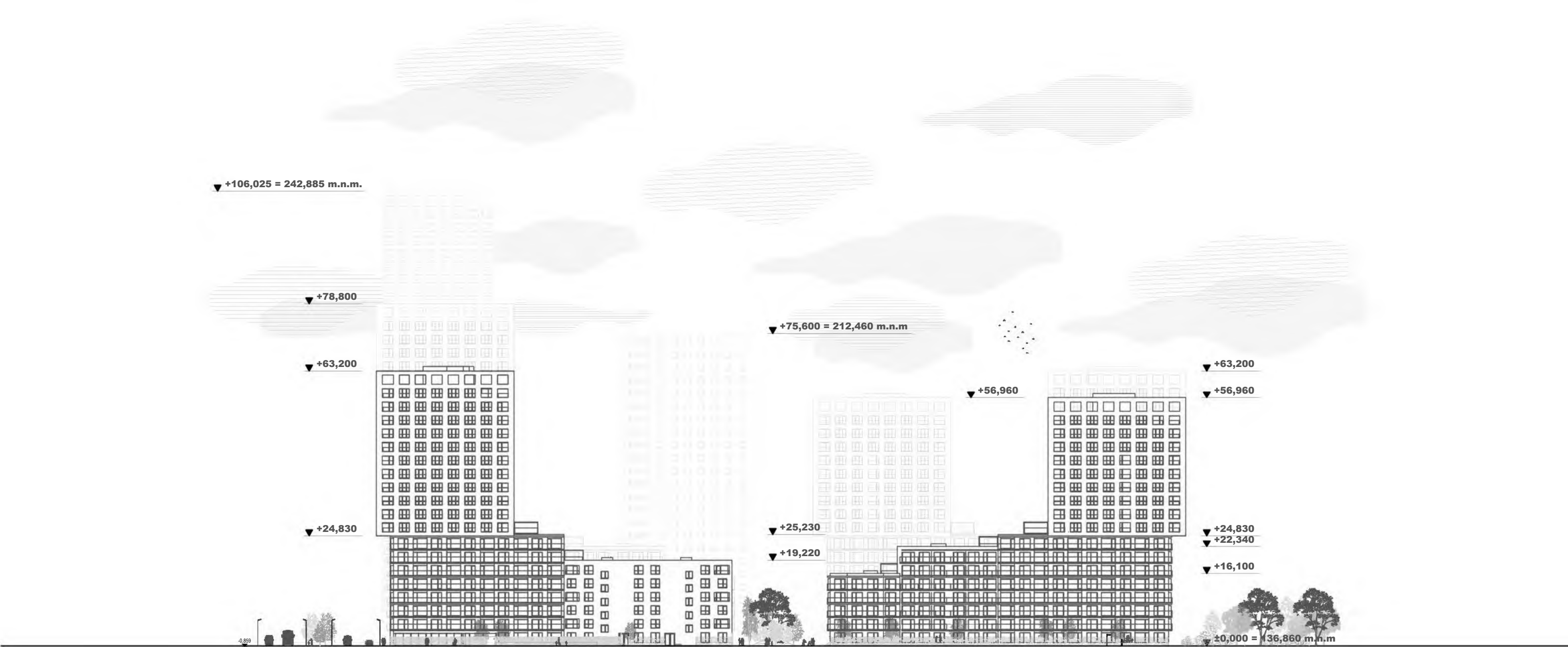
FÁZA
Žiadosti o odchýlku od záväznej časti
územnoplánovacej dokumentácie

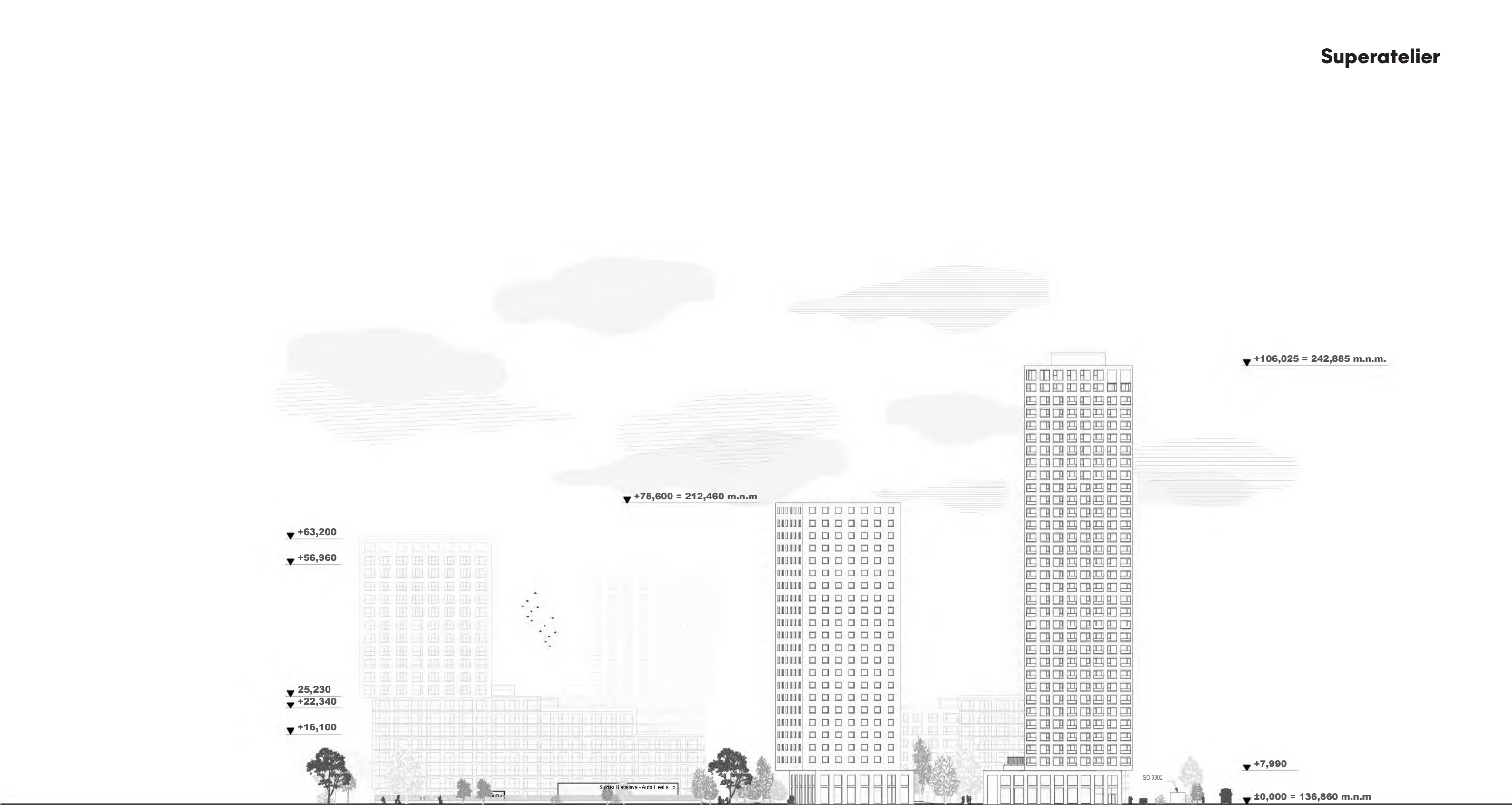
DÁTUM
5 / 2026

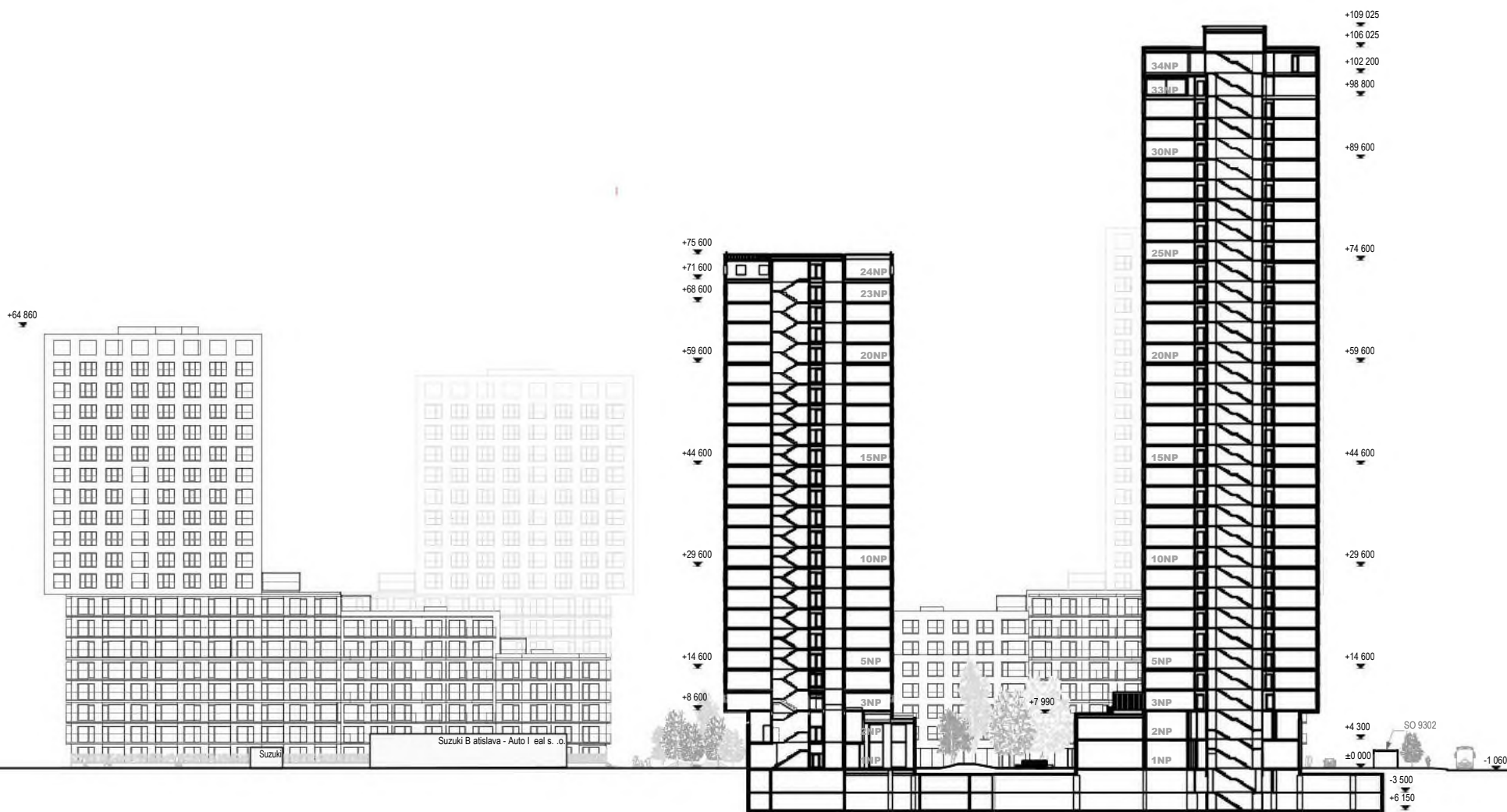
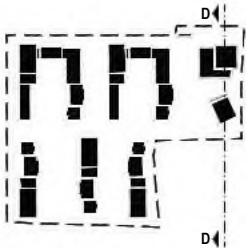
TYPICKÝ PÔDORYS M 1:1000
/17





















Príloha č. 2

Pozemky určené pre realizáciu Projektu

Tab.1 Parcely riešeného územia, na ktorých sa uskutočňuje výstavba hlavných stavebných objektov

p.č.	Parcela	Regis.	LV	Vlastník	druh pozemku	Celková výmera
*1	13460/1	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	9979,00 m ²
*2	13460/14	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	4321,00 m ²
*3	13460/15	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	2557,00 m ²
*4	13460/16	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	1064,00 m ²
*5	13460/17	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	5805,00 m ²
*6	13460/18	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	14050,00 m ²
*7	13460/19	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	6150,00 m ²
*8	13460/20	C	4713	UNL, s.r.o.	Zastavaná plocha a nádvorie	364,00 m ²

*Parcely, ku ktorým má stavebník vlastnícke alebo iné právo

Pozn. Údaje o nehnuteľnostiach, ako aj výmery a ďalšie informácie vychádzajú z aktuálnych dátových informácií portálu ZBGIS a vlastníckych listov (LV).

Stavba je umiestnená v okrese Bratislava, v katastrálnom území Nové Mesto (804690), obec Bratislava-Nové Mesto.

Uvedené výmery, ku ktorým má stavebník vlastnícke alebo iné právo sú výmery celého pozemku resp. riešeného územia. Plocha riešeného územia je špecifikovaná v zábere parcely (viď Tab.1) a zobrazená vo výkresovej prílohe.

PRÍLOHA Č. 6 - VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

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

sa zaväzuje a 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. [●] vo vzťahu k projektu [●], ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o investičnej činnosti“).

(B) Developer v zmysle odseku 13.1 Zmluvy o investičnej činnosti postupuje v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti.

(C) Ručiteľ je ovládajúcou osobou Developera a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o investičnej činnosti. Ručiteľ preto Mestu navrhol, že prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, zabezpečí 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“).

(D) Mesto je ochotné akceptovať ručenie Ručiteľa za Záväzky, tak ako je uvedené v tomto Ručiteľskom vyhlásení.

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, nepresahujúcu však maximálnu čiastku 1,15 násobku indexovanej Referenčnej hodnoty Kontribúcie určenej v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti, 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,
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (e) bola mu Developerom predložená Zmluva o investičnej činnosti, oboznámil sa s jej podmienkami a súhlasí s nimi.

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa vykladá a riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky (bez prihladenia 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:

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením a záväzkami v ňom uvedenými súhlasí a akceptuje ho:

V [●] dňa [●]

V Bratislave dňa [●]

[●]

[●]

[●]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [●]

Meno: [●]

Funkcia: [●]

Funkcia: [●]

PRÍLOHA č. 7 – VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K
NEHNUTEĽNOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

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

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

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

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

a

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: xxx

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

[Poznámka: Zmluva bude upravovaná v závislosti od toho, či je Developer zároveň aj Záložcom. V závislosti od vzťahu Developer – Záložca bude vhodné zmluvu primerane upraviť. Vid' ustanovenia v hranatých zátvorkách.]

Nakoľko:

- (A) Dňa [●] Záložný veriteľ a [[Záložca] / [spoločnosť [●], so sídlom [●], IČO: [●] (ďalej len „**Developer**“))] uzatvorili Zmluvu o investičnej činnosti č. [●] vo vzťahu k projektu [●], ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o investičnej činnosti**“).
- (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**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1. Predmet záložného práva

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

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

(ďalej spolu len „Nehnutel'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 v sume 1,15 násobku indexovanej Referenčnej hodnoty Kontribúcie určenej v súlade so Zmluvou o investičnej činnosti Zmluvné strany sa dohodli, že záložné právo zriadené touto Zmluvou bude zabezpečovať riadne splnenie Zabezpečovanej 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) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu, vymožitelnosť alebo samotný výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkoližvek 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 akejkoližvek 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 nezaviazá,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkoližvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkoližvek 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 Nehnuteľností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa bezodkladne nechá (najviac však jedenkrát za rok) na vlastné náklady vyhotoviť alebo na vlastné náklady zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnuteľnosti 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 akékoľvek a všetky náklady, výdavky a akúkoľvek škodu, 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 Nehnuteľnostiam 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 Nehnuteľnostiam 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 Nehnuteľnostiam a zaplatenie príslušného správneho poplatku. Pokiaľ Záložca poruší povinnosť podať návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam 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 Nehnuteľností, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 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 Nehnuteľnostiam 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 nevykoná žiaden úkon, ktorý by z dôvodu prípadného obmedzenia prevoditeľnosti Nehnuteľností mohol byť prekážkou zriadenia alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, ako ani žiaden úkon, ktorý by mohol v akomkoľvek rozsahu znemožniť alebo sťažiť Záložnému veriteľovi výkon Záložného práva podľa tejto Zmluvy alebo iných práv a/alebo nárokov vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, a nie je si vedomý žiadnej skutočnosti, ktorá by mohla byť prekážkou riadneho zriadenia a/alebo vzniku záložného práva podľa tejto Zmluvy, tak ako to predpokladá táto Zmluva;
- (c) uzavretie tejto Zmluvy, ako ani prevzatie a následný výkon akýchkoľvek z nej vyplývajúcich povinností alebo záväzkov zo strany Záložcu nie je porušením alebo v rozpore (i) so žiadnym ustanovením akéhokoľvek dokumentu, ktorého je Záložca zmluvnou stranou a ktorý sa týka Nehnuteľností alebo ktorejkoľvek ich časti, a to spôsobom alebo v rozsahu, ktorý nie je zanedbateľný, (ii) zakladateľskými dokumentmi a inými vnútornými dokumentmi Záložcu, ako ani, (iii) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne a voči svojim odborným poradcom) s akýmkoľvek zákonom, vyhláškou alebo autoritatívnym alebo súdnym príkazom zaväzujúcim Záložcu alebo vzťahujúcim sa na Nehnuteľnosti;
- (d) podľa najlepších vedomostí Záložcu (potom čo vykonal príslušné dopyty interne, voči svojim odborným poradcom, ktorým je Záloh známy a voči verejným registrom) nie sú Nehnuteľnosti (ani žiadna ich časť) predmetom žiadneho sporu a nehrozí, neprebíha ani neskončilo ohľadom ktorejkoľvek z nich žiadne súdne alebo arbitrážne konanie alebo žiadne správne alebo iné konanie (s výnimkou konaní na príslušnom okresnom úrade o vklade záložného práva podľa tejto Zmluvy), ktoré by mohlo mať za následok obmedzenie zmluvnej voľnosti Záložcu a/alebo voľnosti jeho dispozície s Nehnuteľnosťami alebo ktoroukoľvek ich časťou a vo vzťahu k zmluvnej slobode pri nakladaní s Nehnuteľnosťami nebol právoplatným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu alebo inej verejnej autority priznaný žiadny nárok tretej strane a Záložca nie je obmedzený súdnym rozhodnutím alebo rozhodnutím inej vládnej alebo verejnej autority, ktoré by bolo pre Záložcu záväzné;
- (e) Nehnuteľnosti nie sú predmetom nájomných alebo podnájomných vzťahov a k Nehnuteľnostiam (ani ktorejkoľvek ich časti) nemajú tretie osoby práva užívania, s výnimkou právnych vzťahov tretích osôb k Nehnuteľnostiam (alebo ich časti) oznámených Záložnému veriteľovi pred uzavretím tejto Zmluvy;
- (f) neexistuje žiadna zmluva o budúcej zmluve, opcia, predkupné právo ani akékoľvek iné právo s podobným účinkom, ktoré môže mať nepriaznivý dopad na vykonateľnosť alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy;
- (g) po vklade záložného práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností sa záložné právo podľa tejto Zmluvy stane záložným právom k Nehnuteľnostiam zriadeným v prvom rade, ktoré je platným, účinným a vykonateľným voči Záložcovi a akejkoľvek 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 Nehnuteľností 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 Nehnuteľnosti 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 Nehnuteľností, 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 všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 5.6 Ak predaj zálohu podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy nebude úspešný, Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkolvek jeho časti za nasledovných podmienok:
- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 5.45.4(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkolvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná 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 nezáujmu 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 nezáujmu 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 všeobecnej 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 zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.
- 5.9 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 5.10 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.

- 5.11 Záložca výslovne súhlasí a potvrdzuje, že v prípade, ak bude Záložný veriteľ pri výkone záložného práva podľa tejto Zmluvy postupovať v súlade s pravidlami uvedenými v tomto článku 5, potom Záložca uznáva, že Záložný veriteľ postupoval pri predaji Nehnuteľností s náležitou starostlivosťou a s cieľom dosiahnuť predaj Nehnuteľností za cenu požadovanú v zmysle článku 5.4 a zákona.
- 5.12 Záložný veriteľ nebude niesť žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá môže Záložcovi vzniknúť ako následok riadneho a zákonného výkonu akýchkoľvek jeho práv podľa tejto Zmluvy.
- 5.13 Záložný veriteľ má právo prevziať všetok výťažok z výkonu záložného práva podľa tejto Zmluvy a použiť ho na uhradenie všetkých v tom čase splatných a neuhradených Zabezpečených pohľadávok v nasledovnom poradí:
- (a) po prvé, na uhradenie všetkých nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov a výdavkov Záložného veriteľa (najmä odmien právnym a iným odborným poradcom), poplatkov a daní (vrátane DPH) vynaložených Záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva podľa 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. 8:
Vzorový výpočet indexácie

1. ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

1.1 Indexácia podľa kompozitného indexu:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Indexácia podľa NBS:

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

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

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

index NBS (2024):
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:

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

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

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

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

Nech:

$B(0) = 5\,000$

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

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

Potom:

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

$30 - 11 = 19 > 15$

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

Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:

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

Príklad výpočtu benchmarku pre rok 2024:

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

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

benchmark(2024):

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

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

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

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

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

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

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

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

Z toho:

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

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

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 - 130 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,05	1,05000	0,025000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,03	1,08150	0,024725	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,04	1,12476	0,010919	1,113841 (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,03	1,15850	-0,002119	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1,05	1,21643	0,044200	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,02	1,24076	0,091973	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,005	N/A	1,154528	1,09	1,35242	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	1,402444	(=I11*D12)	182,3 €
13	2037	Q4 2035 - Q3 2036	1,050	N/A	1,088834	1,04	1,19349	0,104655	1,472566	(=I12*C13)	191,4 €
14	2038	Q4 2036 - Q3 2037	1,026	N/A	1,117144	1,03	1,22929	0,112150	1,510853	(=I13*C14)	196,4 €
15	2039	Q4 2037 - Q3 2038	N/A	1,01	1,128315	1,05	1,29076	0,162444	1,745654	(=I7*G15)*	226,9 €
16	2040	Q4 2038 - Q3 2039	1,012	N/A	1,012000	1,02	1,02000	0,008000	1,766602	(=I15*C16)	229,7 €
17	2041	Q4 2039 - Q3 2040	1,002	N/A	1,014024	1,01	1,03020	0,016176	1,770135	(=I16*C17)	230,1 €

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

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

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

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

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

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

Potom:

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

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

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

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

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

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

Vzor č.2:

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

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vzor č.3:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

Príloha 9 - Vzorec na výpočet Referenčnej hodnoty Kontribúcie

Kedže 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 (alebo mestskú časť na základe dohody). Kedže tento princíp je podobný ako pri kontribúcií pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, aj výpočet je podobný.

Pre projekt „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ územný plán mesta Bratislava definuje maximálnu možnú hrubú podlažnú plochu 145 150,5 m², z ktorých územný plán povoľuje 107 732,3 m² hrubých podlažných plôch bývania v stanovenom území.

Stavebník v jeho žiadosti žiada navýšenie bytových plôch pre jeho projekt na 129 341,6 m² bez navýšenia celkových hrubých podlažných plôch.

V rámci dohody bol výpočet referenčnej hodnoty kontribúcie stanovený nasledovne:

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

kde

$\text{HPP}_B(B)$ je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²)

$\text{HPP}_B(S)$ je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²)

koeficient vyjadruje výšku kontribúcie

Koeficient je rovnaký ako pri výpočte kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, tak ako je stanovený v Metodike zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania Hlavného mesta SR Bratislavy (<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/spoluucast-developerov-na-rozvoji-mesta>), t.j. je definovaný vo výške **147,1 €/m²** pre rok 2026. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) ¹ (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]) ako je bližšie špecifikované v prílohe 9 tejto Zmluvy.

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 vyváženého verejného a súkromného záujmu, **je Koeficient navýšený o 3,5 %, t.j., 152,2485 € pre rok 2026.**

Hodnoty pre výpočet referenčnej hodnoty príspevku pre projekt „*Polyfunkčný súbor Vajnorská*“ sú nasledovné:

$HPP_B(B)$ je budúca hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu (v m²) = 129 341,6 m²

$HPP_B(S)$ je súčasná hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu povolená Územným plánom mesta Bratislava (v m²) = 107 732,3 m²

$koeficient_{2026} = 147,1 \text{ €/m}^2$

$koeficient * 1,035 * 100\% = 152,2485 \text{ €/m}^2$

Výpočet referenčnej hodnoty príspevku pre projekt „*Polyfunkčný súbor Vajnorská*“ podľa vzorca vyššie je teda nasledovný:

Kontribúcia = $(129\,341,6 - 107\,732,3) * 152,2485 = 21\,609,3 * 152,2485 = \mathbf{3\,289\,983,11 \text{ €}}$



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán
Mgr. Matúš Čupka
starosta
Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Junácka 3216/1
83104 Bratislava - mestská časť Nové
Mesto



Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS UMSA 56372/2026-
465166**

Vybavuje / Linka
MSc. Michal Petrovič

V Bratislave
01.06.2026

VEC: Súhlas primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – „Polyfunkčný súbor Vajnorská“.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava bolo oboznámené s podkladmi 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, týkajúcimi sa investičného zámeru „Polyfunkčný súbor Vajnorská“, na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska, mestská časť Bratislava-Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto.

Spoločnosť UNL, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 46 181 202, ako investor a vlastník pozemkov nachádzajúcich sa na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska v k. ú. Nové Mesto, požiadala listom zo dňa 20. 5. 2026 Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti o povolenej odchýlke od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta. Investor v žiadosti uvádza, že predmetom návrhu je úprava projektu tak, aby lepšie reflektoval charakter lokality, podporil jej ďalší rozvoj a zároveň bol spojený s verejnoprospešným plnením vo forme príspevku.

Investičný zámer „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ sa nachádza v území bývalého priemyselného areálu Istrochem, v lokalite križovatky ulíc Vajnorská a Odborárska. Ide o polyfunkčný súbor s prevahou bývania a občianskej vybavenosti, vrátane študentského ubytovania. Riešené územie sa nachádza vo funkčnej ploche č. 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód L.

Predmetom navrhovanej odchýlky je zmena pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Z predložených podkladov vyplýva, že návrh sa neodchyľuje od stanoveného funkčného využitia územia, ani od hmotovo-priestorových parametrov intenzity využitia územia. Navrhovaná odchýlka spočíva v úprave podielu podlažných plôch funkcie bývania a občianskej vybavenosti, pričom podiel funkcie bývania sa zvyšuje o 21 609,3 m² hrubej podlažnej plochy. Útvár hlavného architekta hlavného mesta SR Bratislavy vyhodnotil navrhovanú odchýlku ako akceptovateľnú a vyjadril súhlas s navrhovanou úpravou pomeru funkčného využitia.

Súčasťou zmluvného nastavenia je aj príspevok, ktorá má zabezpečiť, aby realizácia investičného zámeru spojená so zmenou pomeru funkčného využitia priniesla popri súkromnom

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

rozvojovom efekte aj primeraný verejnoprospešný prínos pre dotknuté územie, mestskú časť a hlavné mesto. Kontribúcia nie je samostatnou platbou za povolenie odchýlky, ale súčasťou širšieho zmluvného usporiadania podmienok investičnej činnosti v území.

Bratislava, mestská časť a investor sa dohodli na finančnom plnení investora vo výške 3 289 983,51 €, ktorá bude rozdelená medzi HMBA a MČ Bratislava – Nové Mesto v pomere 68:32 v prospech HMBA. Rozdelenie finančného plnenia je teda nasledovné: 1 052 794,72 € pre MČ Bratislava – Nové Mesto a 2 237 188,79 € pre HMBA. Tieto prostriedky, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany HMBA primárne na financovanie projektovej dokumentácie pre električkovú trať na ŽST Bratislava – Nové Mesto a prípadne aj na realizáciu tohto projektu. Zo strany MČ Bratislava – Nové Mesto, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité na investičné aktivity v rámci ZŠ s MŠ Odborárska a to najmä rekonštrukcia podkrovia a exteriéru medzi školskými budovami a na investičné aktivity v rámci areálu Kuchajda - najmä zlepšenie využiteľnosti vodnej plochy.

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

Príloha: Stanovisko útvarov k návrhu trojstrannej dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou

S pozdravom,


Ing. arch. Matúš Vallo
primátor



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán
Mgr. Matúš Čupka
starosta
Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Junácka 3216/1
83104 Bratislava - mestská časť Nové
Mesto



Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS UMSA 56372/2026-
465171**

Vybavuje / Linka
MSc. Michal Petrovič

V Bratislave
01.06.2026

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava bolo oboznámené s podkladmi k pripravovanej dohode 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, týkajúcimi sa investičného zámeru „Polyfunkčný súbor Vajnorská“, na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska, mestská časť Bratislava-Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto. Podľa predložených podkladov spoločnosť UNL, s. r. o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 46 181 202, ako investor a vlastník pozemkov nachádzajúcich sa na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska v k. ú. Nové Mesto, požiadala listom zo dňa 20. 5. 2026 Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti o povolení odchýlke od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta.

Z predloženého listu investora vyplýva, že investor požiadala mestskú časť o uzatvorenie dohody podľa § 22 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v spojení s § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave. Predmetom žiadosti je umožnenie realizácie investičného zámeru „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA, a to v rozsahu zmeny pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania.

Investor doručil dňa 19. 5. 2026 dokumentáciu k žiadosti o odchýlku od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pre investičný zámer „Polyfunkčný súbor Vajnorská“. Predložená dokumentácia pozostáva z textovej a grafickej časti. Textová časť obsahuje identifikačné údaje stavby, investora, projektanta a autorov urbanisticko-architektonického návrhu, zoznam parciel riešeného územia, základný opis doterajšieho využitia územia, urbanistické riešenie, architektonické a hmotové riešenie, dispozično-prevádzkové riešenie a prehľad hodnotených ukazovateľov. Grafická časť dokumentácie obsahuje výkresy a schémy preukazujúce širšie vzťahy, priestorové usporiadanie zámeru, porovnanie pôvodného a navrhovaného pomeru funkcií, katastrálne a majetkové vzťahy, vzťah k ÚPN BA, situáciu, pôdorysy, pohľady, rez a vizualizácie.

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

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

využitia alebo podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem. Odchýlky podľa prvej vety nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %. V prípade podľa prvej vety musia byť pre platnosť dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste alebo mestskej časti splnené nasledovné podmienky:

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

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

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

Investičný zámer „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ sa nachádza v území bývalého priemyselného areálu Istrochem, v lokalite križovatky ulíc Vajnorská a Odborárska. Podľa predložených podkladov ide o súbor polyfunkčných objektov s prevahou bývania a občianskej vybavenosti, pričom navrhovaná odchýlka sa vzťahuje najmä na zmenu pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania. Riešené územie sa nachádza vo funkčnej ploche č. 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód L.

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 Útvary hlavného architekta

Predložená odchýlka pre časť investičného zámeru „Polyfunkčný súbor Vajnorská“, na križovatke ulíc Vajnorská a Odborárska, mestská časť Bratislava – Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto je v doloženej dokumentácii navrhovaná nasledovne:

V platnom ÚPN BA sa riešené územie investičného zámeru nachádza vo funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím č. **501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, regulačný kód L**.

Výmera riešeného územia odchýlky nie je totožná s rozsahom samostatnej funkčnej plochy v zmysle ÚPN BA. **Výmera riešeného územia v dotknutej funkčnej ploche je 43 985 m².**

Dňa 16.06.2025 bolo hlavným mestom vydané **súhlasné** záväzné stanovisko pre stavbu „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ pod č. MAGS OUIČ 52645/2025-442379/Kut neskôr doplnené vydaním opravy zrejmej nesprávnosti pod č. MAGS OUIČ 52645/2025-480044 zo dňa 11.07.2025 (ďalej aj „záväzné stanovisko“ alebo „ZST“), v ktorom bola, okrem iného stavba posúdená z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia. Projektová dokumentácia riešila súbor polyfunkčných objektov s prevahou bývania (objekty P1, P2, P3A, 2xP3B) a administratívnej budovy (P4) na nároží križovatky Vajnorská – Odborárska, ktoré boli v minulosti súčasťou priemyselného areálu Istrochem. **Navrhovaná odchýlka od ÚPN BA spočíva v zmene pomeru funkčného využitia v riešenom území v prospech bývania, ktorá sa prejaví zmenou navrhovaného objektu P4, ktorý bude následne členený na dva objekty.**

V predloženej žiadosti a Dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA sa po uplatnení odchýlky uvádza:

Navrhovaná úprava rieši najmä funkčné a priestorové využitie plôch a výškové usporiadanie objektov v rámci územia. Projekt bol upravený tak, aby:

- bol kompatibilný s verejnými priestormi a urbanistickými väzbami územia,
- viedol k harmonickému a čitateľnému urbanistickému riešeniu,
- lepšie reflektoval charakter lokality a podporil jej ďalší prirodzený rozvoj,
- reflektoval na požiadavky obyvateľov mesta z hľadiska ponúkaných funkcií,
- vytváral predpoklady pre zvýšenie kvality bývania obyvateľov v bezprostrednom okolí,

Návrh urbanistického riešenia spočíva vo vytvorení hybridnej štruktúry kombinujúcej vežovú, blokovú a doskovú typológiu. V rámci územia sú navrhnuté polyfunkčné objekty P1, P2, P3A a P3B, ktoré sú rozčlenené na horizontálnu podnož (5. až 8. NP) a výškové časti veží s konzolami s vyložením 3,9 m. Celková mierka týchto objektov je členená uskakovaním objemov, pričom vežové hmoty a parter sú materiálovo odlišené od zvyšku štruktúry. Navrhnutá zástavba je prevažne bytová, s retailovými priestormi v parteri.

Súčasťou nárožia je **Polyfunkčný objekt P4**, ktorý tvoria dve vertikálne hmoty na samostatných dvojpodlažných podstavách. Vyššia veža s funkciou bývania má 34 NP a jej podstava je zo strany Vajnorskej ulice skosená. Nižšia natočená veža s funkciou občianskej vybavenosti – študentského ubytovania má 24 NP. Hmoty veží objektu P4 využívajú princíp gradácie smerom ku križovatke, pričom ich podnože sú materiálovo odlišené od zvyšku objektov. V priestore medzi vežami vzniká námestie doplnené o vonkajšie terasy.

V zmysle ÚPN BA sú pre funkčnú plochu č. 501, rozvojové územie, regulačný kód L stanovené nasledujúce regulatívy intenzity využitia územia:

IPP max. (index podlažných plôch) – 3,3

IZP max. (index zastavaných plôch) – 0,30

KZ min. (koeficient zelene) – 0,30

Navrhované hodnoty ukazovateľov intenzity priestorového využitia predloženého návrhu v dokumentácii pre odchýlku voči ÚPN BA s % vyjadrením upravovaných hodnôt od regulatívov ÚPN BA pre investičný zámer:

Intenzita využitia záujmového územia	Navrhované hodnoty		Úpravy vyjadrené v %*
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche – 501, rozvojové územie, regulačný kód L	43 985 m ²		
IPP – index podlažných plôch	3,3	144 937,3 m ²	-0,15%
IZP – index zastavaných plôch	0,29	12 657,9 m ²	-3,82%
KZ – koeficient zelene	0,3	13 196,9 m ²	+0 %

*z hľadiska intenzity využitia územia

Návrh sa neodchyľuje od stanovených hmotovo-priestorových parametrov. Tabuľka vyjadruje súlad predloženého návrhu s regulatívmi intenzity využitia ÚPN BA.

Návrh odchýlky upravuje pomer funkcií v riešenom území v prospech bývania. V zmysle ÚPN BA pre funkciu č. 501 platí, že podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Celková podlažná plocha navrhovaných a existujúcich objektov v dotknutej funkčnej ploche (FP) tvorí 153 903,3 m² z čoho:

Podlažné plochy funkcií vo FP	určené ÚPN	navrhované hodnoty	odchýlka
bytová funkcia	107 732,3 m ² (70%)	129 341,6 m ²	+21 609,3 m ²
občianska vybavenosť	46 172,0 m ² (30%)	24 561,7 m ^{2***}	-21 609,3 m ²

***z čoho 8 966 m² je tvorených existujúcimi objektami mimo riešeného územia vo vlastníctve investora umiestnenými v dotknutej FP

Na základe odborného posúdenia Útvárom hlavného architekta hlavné mesto vyjadruje súhlas s navrhovanou odchýlkou od záväznej časti ÚPN BA, ktorá spočíva v úprave pomeru funkčného využitia v riešenom území. Z hľadiska funkčného využitia územia sa pre investičný zámer „Polyfunkčný súbor Vajnorská“ mení pomer funkcií v prospech bývania o 21 609,3 m². 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 funkčného využitia (bez zmeny samotnej funkcie územia), vyplýva z § 26 ods. 4 zákona o HMBA. Bratislava, mestská časť a investor sa dohodli na finančnom plnení investora vo výške 3 289 983,51 €, ktorá bude rozdelená medzi HMBA a MČ Bratislava – Nové Mesto v pomere 68:32 v prospech HMBA. Rozdelenie finančného plnenia je teda nasledovné: 1 052 794,72 € pre MČ Bratislava – Nové Mesto a 2 237 188,79 € pre HMBA. Tieto prostriedky, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité zo strany HMBA primárne na financovanie projektovej dokumentácie pre električkovú trať na ŽST Bratislava – Nové Mesto a prípadne aj na realizáciu tohto projektu. Zo strany MČ Bratislava – Nové Mesto, ak nedôjde k inému rozhodnutiu, je predpoklad, že budú použité na investičné aktivity v rámci ZŠ s MŠ Odborárska a to najmä rekonštrukcia podkrovia a exteriéru medzi školskými budovami a na investičné aktivity v rámci areálu Kuchajda - najmä zlepšenie využiteľnosti vodnej plochy.

Kontribúcia nie je samostatnou platbou za povolenie odchýlky, ale súčasťou širšieho zmluvného usporiadania podmienok investičnej činnosti v území. Jej účelom je zabezpečiť, aby realizácia zámeru

spojená so zmenou pomeru funkčného využitia priniesla popri súkromnom rozvojovom efekte aj primeraný a kontrolovateľný verejnoprospešný prínos. Preto musí byť jej použitie v dohode viazané na konkrétne alebo dostatočne určiteľné verejnoprospešné opatrenia. Práve preto Hlavný mestský stratég odporúča schváliť túto dohodu.

Záver:

Hlavné mesto SR Bratislava **odporúča zverejniť návrh dohody** pre „**Polyfunkčný súbor Vajnorská**“, **Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, 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 UPN BA, ktorý bude súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

S pozdravom

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



.....
Mgr. Ján Mazúr, PhD.
Hlavný mestský stratég



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

Váš list číslo/zo dňa

Naša značka
17921/6484/2026/STAR/SLAD

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

Bratislava
05.06.2026

Vec

Súhlas starostu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto k návrhu zmluvy o investičnej činnosti, ktorej obsahom je vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie – investičný zámer Polyfunkčný súbor Vajnorská

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto posúdila žiadosť o uzatvorenie zmluvy o investičnej činnosti, ktorej obsahom je vykonanie 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“), predloženú spoločnosťou UNL, s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 46 181 202.

Predmetom návrhu zmluvy o investičnej činnosti je realizácia investičnej činnosti v rámci investičného zámeru Polyfunkčný súbor Vajnorská na pozemkoch nachádzajúcich sa v lokalite križovatky ulíc Vajnorská a Odborárska v katastrálnom území Nové Mesto, pričom navrhovaná investičná činnosť sa v rozsahu určenom predloženou žiadosťou odchyľuje od niektorých regulatívov záväznej časti ÚPN BA, najmä v podiele funkcie bývania a občianskej vybavenosti, pri zachovaní funkčného využitia územia.

Na základe uvedeného, v súlade s § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, týmto udeľujem predchádzajúci písomný súhlas k uzatvoreniu zmluvy o investičnej činnosti, ktorej obsahom je vykonanie činnosti odlišne od podmienok záväznej časti ÚPN BA pre investičný zámer Polyfunkčný súbor Vajnorská.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava–Nové Mesto

Tento dokument bol autorizovaný kvalifikovaným elektronickým podpisom.

☎/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 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

e-mail: podatelna@banm.sk

www.banm.sk

DIČ

2020887385