

Zmluva o investičnej činnosti č. [*]

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

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Mestská časť Bratislava – Rača

a

HMS Services, a. s.

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

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH SK2020372596
IBAN: SK84 7500 0000 0002 2503 6303
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „**Mesto**“)

a

(2) Mestská časť Bratislava – Rača

Sídlo: Kubačova 21, 83106 Bratislava - mestská časť Rača
IČO: 00304557
DIČ: 2020879212
IČ DPH [*]
IBAN: [*]
V zastúpení: Mgr. Michal Drotován, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

a

HMS Services, a. s.

Sídlo: Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina
Zápis v ORSR: Okresný súd Žilina, Oddiel: Sa, Vložka č. 10993/L
IČO: 52 528 898
DIČ: 2121072690
IČ DPH [*]
IBAN: [*]
Zápis v RPVS: [*]
V zastúpení: Ing. Rastislav Nowak, predseda predstavenstva

(ďalej len „**Developer**“)

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

Vzhľadom na to, že:

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

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

- (B) Developer žiadosťou zo dňa 23.09.2025 písomne zažiadal Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle *ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.*
- (C) Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, ako aj na odplate za jej uzatvorenie.
- (D) Mesto aj Mestská časť si uvedomujú hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie (ako je definovaná nižšie), ktoré plánujú použiť výlučne na účely zabezpečenia súvisiacej verejnej infraštruktúry, a preto majú záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (E) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania v hlavnom meste, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade s príslušnými štátnymi a mestskými strategickými dokumentmi, ale aj v podobe saturovania s tým súvisiacich potrieb v oblasti dopravy, školských, kultúrnych a športových zariadení, parkov, verejných priestranstiev či inej verejnej infraštruktúry.
- (F) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera, Mesta a Mestskej časti pri vydaní Záväzného stanoviska podľa *zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov* (vrátane príslušných vykonávacích predpisov a metodických usmernení) a s takýmto postupom všetky Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (G) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom, Mestskou časťou a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta, Mestskej časti s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Zákona o hlavnom meste.
- (H) Mesto vyhlasuje, že akékoľvek finančné plnenie, ktoré bude poskytnuté Developerom na základe tejto Zmluvy, bude účelovo viazané a použité v súlade s touto zmluvou a ďalšími koncepčnými a strategickými dokumentmi mesta.
- (I) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska pre Bytový dom/Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Bytový dom/Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava).

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

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

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

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

- (a) bytového domu (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorého najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo
- (b) polyfunkčného objektu alebo inej budovy (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorej výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktorá aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) bude slúžiť na bývanie;

Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 (*Vymedzenie Bytového domu*).

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

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

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

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

„**HPP**“ znamená celkovú nadzemnú podlažnú plochu pre bývanie (resp. plochu podlažnej bytovej funkcie).

„**Index**“ znamená kompozitný index zložený z:

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

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

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

uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu SR), na indexáciu sa použije iný vhodný alternatívny index, primárne miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska. Ak nebude možné uskutočniť indexáciu ani spôsobom podľa predchádzajúcej vety, vykoná sa podľa iného obdobného ukazovateľa určeného Mestom; a takýto ukazovateľ sa bude považovať za Index na účely tejto Zmluvy.

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

Podrobnejšie je režim indexácie uvedený v Prílohe č. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).

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

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

„**Náhradné nefinančné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 10.2.

„**Nájomné byty**“ znamenajú nájomnébyty, ktoré majú byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie formou bezodplatného prevodu vlastníckeho práva z Developera na Mesto. Nájomné byty tvoria dve (2) bytové jednotky vybudované v Bytovom dome s projektovanou podlahovou plochou 66,35 m² a 28,00 m² (spolu 94,35 m²), vrátane súvisiacich spoluvlastníckych podielov a príslušenstva v rozsahu podľa Prílohy č. 4 (Nájomné byty). Nájomné byty sú bližšie vymedzené v Prílohe č. 4 (Nájomné byty).

„**Nefinančné plnenie**“ znamená nefinančné plnenie, ktoré má byť Developerom poskytnuté ako súčasť Kontribúcie.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 13 (*Zabezpečenie*), a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom poskytnutia Kontribúcie Mestu.

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

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

„**Projekt**“ je projekt pod názvom Na Rinzloch, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na Pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Bytového domu), ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu etapizácie Projektu a parametrov Projektu, ktoré si je Developer oprávnený kedykoľvek meniť. Projekt zahŕňa aj zmeny Projektu (a

príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce z umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania.

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

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená stavebné povolenie, rozhodnutie o stavebnom zámere alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolená výstavba Projektu, predovšetkým projekt stavby s overovacou doložkou overený v konaní o stavebnom zámere.

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

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu tak ako sú uvedené v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy, pričom pod definíciu Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 5.1(d).

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

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

„**Záložná zmluva**“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 7 tejto Zmluvy.

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

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

„**Záväzné stanovisko**“ znamená záväzné stanovisko (resp. zmena existujúceho záväzného stanoviska) vydané príslušným orgánom územného plánovania pre celý rozsah Bytového domu vydané Mestom na základe žiadosti Developera (žiadosť tvorí Prílohu č. 8 tejto Zmluvy) v zmysle:

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

Zákona hlavnom meste,

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

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

„**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Žiadosť o Záväzné stanovisko**“ znamená žiadosť Developera o záväzné stanovisko (resp. o zmenu existujúceho záväzného stanoviska) pre celý rozsah Bytového domu, ktorá tvorí Prílohu č. 8 tejto Zmluvy.

1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné:

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,

- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy, tiež pojmy použité v tomto dokumente podľa zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (najmä územné rozhodnutie/konanie, stavebné povolenie/konanie, kolaudačné rozhodnutie/konanie) sa vykladajú s prihliadnutím na pojmy zadefinované novým stavebným zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon (v texte ako Stavebný zákon), predovšetkým (i) územné konanie podľa tejto Zmluvy znamená konanie o stavebnom zámere podľa Stavebného zákona, (ii) stavebné konanie podľa tejto Zmluvy znamená overenie projektu stavby, v ktorom je vydaná overovacia doložka projektu stavby podľa Stavebného zákona (iii) akýkoľvek priamy alebo nepriamy odkaz na pojmy podľa zákona č. 50/1976 Zb. znamená odkaz na tie ustanovenia zákona č. 25/2025 Z. z., ktoré v najväčšej miere korešpondujú s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. a zároveň naplňajú účel a cieľ 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.
- 2.3. Mestská časť vyhlasuje, že návrh tejto Zmluvy bol zverejnený a pripomienky k návrhu tejto Zmluvy vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. b) Zákona o hlavnom meste.
- 2.4 Mesto a Mestská časť vyhlasujú, že Bytový dom/Projekt spĺňa parametre odchýlky od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle podmienok uvedených v ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.
- 2.5 Mesto vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelilo svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. §26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste, pričom takýto súhlas tvorí prílohu č. 9 (*Predchádzajúci súhlas primátora Mesta*) tejto Zmluvy.
- 2.7 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Finančným plnením podľa článku 4 tejto Zmluvy a Nájomnými bytmi podľa článku 5 tejto Zmluvy bude voči Developerovi vykonávať Mesto.

3. Kontribúcia

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy, ako aj na základe vydaného Záväzného stanoviska, Developer je povinný poskytnúť Mestu Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestu poskytnutá v nasledovných formách:
 - (a) Finančné plnenie za podmienok podľa článku 4 (*Finančné plnenie*);
 - (b) Nájomné byty za podmienok podľa článku 5 (*Nájomné byty*); a
 - (c) Nefinančné plnenie (*Nefinančné plnenie*).

3.3 Referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 291.569,58 € EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Kontribúcie**“) a pozostáva z:

- (a) Finančného plnenia vo výške 0 EUR;
- (b) referenčnej hodnoty Nájomných bytov vo výške 291.569,58 € EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nájomných bytov**“); a
- (c) referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia vo výške 0 EUR (ďalej len „**Referenčná hodnota Nefinančného plnenia**“).

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

3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:

- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (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. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).
- (d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje nielen Finančné plnenie ale aj akýkoľvek iný peňažný nárok Mesta, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie, Referenčnej hodnoty Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnoty Nefinančného plnenia).

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

4. Finančné plnenie – neaplikuje sa

5. Nájomné byty

5.1 Najneskôr do 6 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti Povolenia na užívanie je Developer povinný predložiť Mestu návrh zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto (ďalej len „**Zmluva o prevode Nájomných bytov**“), pričom Developer je povinný zabezpečiť, aby ku dňu predloženia návrhu Zmluvy o prevode Nájomných bytov boli splnené nasledovné podmienky:

- (a) Nájomné byty spĺňajú podmienky podľa Prílohy č. 4 (*Nájomné byty*);
- (b) Nájomné byty tvoria dve (2) bytové jednotky s projektovanou podlahovou plochou 66,35 m² a 28,00 m², t. j. spolu 94,35 m²;
- (c) na Nájomných bytoch nemôžu vziať žiadne Ťarchy;
- (d) návrh Zmluvy o prevode Nájomných bytov musí byť pripravený v znení v podstatných ohľadoch zhodnom so znením vzoru zmluvy priloženom ako Príloha č. 5 (*Vzor Zmluvy*).

o prevode Nájomných bytov) (ďalej len „**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“), vrátane potrebných úprav vykonaných v nadväznosti na:

- (i) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Nájomných bytov podľa skutočného stavu po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Nájomných bytov, rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu a jej projektovanou podlahovou plochou na základe projektovej dokumentácie nepresiahne 5 %;
 - (ii) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami;
 - (iii) zmeny Nájomných bytov, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Nájomné byty a (ii) na celkovú podlahovú plochu Nájomných bytov (pri zohľadnení vyššie uvedenej odchýlky 5 %), avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Nájomných bytov budú v súlade s podmienkami podľa Prílohy č. 4 (*Nájomné byty*);
 - (iv) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Nájomných bytov (najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Nájomných bytov pre účely zápisu v katastri nehnuteľností);
 - (v) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (vi) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (vii) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (viii) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (ix) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vozoru Zmluvy o prevode Nájomných bytov nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Zmluvy o prevode Nájomných bytov;
 - (x) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Zmluvy o prevode Nájomných bytov úradne overené plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany.
- (e) Zmluva o prevode Nájomných bytov bude pripravená v 6 rovnopisoch s osvedčenými podpismi oprávnených zástupcov Developera, spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom v 2 riadne podpísaných rovnopisoch.

5.2 Mesto je povinné uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov v nadväznosti na výzvu Developera podľa odseku 5.1. Mesto podpíše Zmluvu o prevode Nájomných bytov a návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.1.

- 5.3 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s odsekom 5.1, je Mesto oprávnené zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to najneskôr do 6 mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.1) nevyzval Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov. Zmluvné strany sa v súvislosti s postupom podľa predchádzajúcej vety ďalej dohodli:
- (a) Mesto je oprávnené špecifikovať Nájomné byty v súlade s oznámením Developera podľa odseku 7.6(a). Ak Developer nezaslal Mestu oznámenie podľa odseku 7.6(a) alebo ak špecifikácia Developera v tomto oznámení nebola v súlade so Zmluvou, Mesto je oprávnené postupovať podľa odseku 5.8.
 - (b) Ustanovenia odsekov 5.1(d) a 5.1(e) sa uplatnia primerane na Mesto ako na vyzývajúcu Zmluvnú stranu.
 - (c) Developer je povinný (za predpokladu, že Mesto ho vyzvalo na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do 30 dní po doručení výzvy Mesta podľa tohto odseku.
- 5.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia odsekov 5.1 až 5.3 sa považujú za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa ust. § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 5.2 ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu – 30 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.5 V súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom a túto skutočnosť preukázať Mestu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia 3 rovnopisov Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
 - (b) Poplatok za urýchlený vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Zmluvy o prevode Nájomných bytov (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
 - (c) Mesto vynaloží maximálne úsilie, aby v prípade, ak bude musieť byť Zmluva o prevode Nájomných bytov schválená Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“), došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov zo strany Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Zmluvy o prevode Nájomných bytov Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.
 - (d) Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou tretou osobou ako správcom

Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti Povolenia na užívanie, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Nájomných bytov pristúpi podľa Zmluvy o prevode Nájomných bytov k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.

5.6 V súvislosti s odovzdaním Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Nájomné byty odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Nájomných bytov (zo strany budúcich nájomcov Nájomných bytov) do 10 pracovných dní od prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov.
- (b) Pri odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov je Mesto povinné odovzdávané Nájomné byty dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s ich technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Nájomných bytov. Mesto je povinné prevziať Nájomné byty za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Nájomné byty v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov boli nespôsobilé na užívanie alebo ich užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Nájomných bytov bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Nájomných bytov, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Nájomných bytov, budú uvedené do protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako 45 dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základe dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- (c) Okamihom prevzatia Nájomných bytov Mestom prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Nájomných bytov. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Nájomných bytov zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Nájomnými bytmi vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Nájomných bytov, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- (d) O termíne odovzdania Nájomných bytov bude Mesto písomne vyrozumené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však 3 pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Nájomných bytov. Pri odovzdaní Nájomných bytov odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Nájomných bytov a od poštovej schránky.
- (e) V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 5.6(d) alebo (ii) neprevezme Nájomné byty napriek tomu, že nebudú mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by boli v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilé na užívanie, a ich užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Nájomné byty prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 5.6(d).

5.7 Developer poskytuje Mestu na Nájomné byty záruku v trvaní 36 mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nájomných bytov, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste vystavenom pre Developera, maximálne však 24 mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Nájomných bytov (ďalej len „**Záručná doba**“). V súvislosti so zárukou na Nájomné byty sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Developer zaručuje, že Nájomné byty nebudú mať vady, ktoré by znemožnili ich využitie na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Nájomné byty sú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- (b) Developer je povinný odstrániť vadu, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkoľvek časti Nájomných bytov po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti alebo výmenou vadnej časti za novú alebo dodaním chýbajúcej časti: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Nájomných bytov, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do 45 dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- (c) Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Nájomných bytov, za ktoré zodpovedá Developer, znáša a je povinný nahradiť Developer.
- (d) Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 5.7(b), má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na primerané náklady Developera.
- (e) Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
 - (i) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v protokole o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov;
 - (ii) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (iii) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (iv) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Nájomných bytov alebo ich časti; alebo
 - (v) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nájomných bytov alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
- (f) Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa, kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

5.8 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 30 dní odo dňa riadneho doručenia výzvy od Mesta.

5.9 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov) náhradné finančné plnenie vo výške Referenčnej hodnoty Nájomných bytov. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 1 roka odo dňa riadneho doručenia výzvy od Mesta. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany odchylne od odseku 3.4(d) dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Referenčná

hodnota Nájomných bytov) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.

- 5.10 Kontribúcia (v rozsahu Nájomných bytov) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov a odovzdaním Nájomných bytov Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 5.8 alebo 5.9.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom vysporiadaní rozdielu medzi Referenčnou hodnotou Kontribúcie a skutočnou trhovou/znaleckou hodnotou Nájomných bytov v čase ich prevodu:
- (a) Ak je hodnota Nájomných bytov vyššia ako Referenčná hodnota Kontribúcie, rozdiel predstavuje dobrovoľné plnenie Developera v prospech verejného záujmu. Developer sa výslovne vzdáva nároku na doplatenie tohto rozdielu zo strany Mesta a vyhlasuje, že si nebude voči Mestu uplatňovať žiadne finančné nároky.
 - (b) Ak je hodnota Nájomných bytov nižšia ako Referenčná hodnota Kontribúcie, je Developer povinný doplatiť Mestu rozdiel vo forme finančného plnenia, a to do 30 dní od doručenia výzvy Mesta.
- 5.12 Ak vznikne Developerovi povinnosť poskytnúť peňažné plnenie ako náhradu za poskytnutie Kontribúcie alebo jej časti, najmä náhradné finančné plnenie podľa odseku 5.8 alebo 5.9 alebo jednorazové celkové finančné plnenie v prípade nároku Mesta na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie podľa odseku 9.1 (ďalej len „Peňažné plnenie“), Zmluvné strany sa dohodli, že Peňažné plnenie bude uhradené rozdelené nasledovne:
- (a) 32 % z celkovej sumy Peňažného plnenia uhradí Developer Mestskej časti na bankový účet Mestskej časti uvedený v záhlaví tejto Zmluvy (prípadne na iný bankový účet, ktorý Mestská časť písomne oznámi Developerovi); a
 - (b) 68 % z celkovej sumy Peňažného plnenia uhradí Developer Mestu na bankový účet Mesta uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

Mesto výslovne súhlasí s tým, aby plnenie podľa písm. (a) bolo považované za riadne splnenie príslušnej časti peňažného záväzku Developera voči Mestu. V rozsahu sumy uhradenej podľa písm. (a) sa pohľadávka Mesta voči Developerovi znižuje a v tomto rozsahu zaniká. Úhradou podľa písm. (a) a (b) sa Peňažné plnenie považuje za uhradené v plnej výške. Podiely podľa tohto odseku sa vypočítajú z celkovej sumy Peňažného plnenia a zaokrúhľujú sa na dve desatinné miesta, prípadný rozdiel vzniknutý zaokrúhlením sa pripočíta k podielu Mesta. Developer je povinný vykonať úhrady podľa písm. (a) a (b) najneskôr v lehote splatnosti Peňažného plnenia podľa príslušného ustanovenia tejto Zmluvy (najmä podľa odseku 5.8, 5.9 alebo 9.1). Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie sa nevzťahuje na sankčné plnenia a/alebo náhrady škody (najmä zmluvné pokuty, odškodnenia a náhradu škody), ktoré nemajú charakter Kontribúcie ani jej náhrady.

6. Osobitné dojednania Mestskej časti, Mesta a Developera

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že z Nájomných bytov podľa článku 5 tejto Zmluvy je bytová jednotka s projektovanou podlahovou plochou 28,00 m² (ďalej len „Dispozičný byt“) určená pre potreby Mestskej časti. Vlastníkom Dispozičného bytu sa v rámci Kontribúcie stáva Mesto.
- 6.2 Mesto sa zaväzuje, že najneskôr do 1 roka odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Dispozičnému bytu zabezpečí realizáciu príslušného právneho úkonu, na základe ktorého bude Dispozičný byt prenechaný do správy a užívania Mestskej časti.
- 6.3 Developer berie na vedomie účel využitia Dispozičného bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že zástupcovia Mestskej časti sú oprávnení zúčastniť sa odovzdávacieho a preberacieho konania

Dispozičného bytu spolu so zástupcami Mesta a uplatňovať pripomienky k jeho technickému stavu.

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že:

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

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu

- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie lehôt podľa odseku 7.1; alebo
- (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie lehôt podľa odseku 7.1, t. j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zist'ovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:

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

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

dôjde k automatickému predĺženiu lehôt podľa odseku 7.1 o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 7.2 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto bezodkladne písomne upovedomí.

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

7.4 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu so Záväzným stanoviskom zo strany Mesta), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcom úprave Projektu (*pro rata*) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upraví výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (*pro rata*) zníženiu.

7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniam o znížení Kontribúcie aj z osobitných dôvodov, a to maximálne v rozsahu 5 percent Kontribúcie. Uvedené platí vtedy, ak v dôsledku Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a/alebo Záväzného stanoviska príde vo vzťahu k niektorým z Pozemkov k zníženiu možnosti ich ekonomického využitia alebo v prípade, ak

sa Developer rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu.

- 7.6 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že počas realizácie Projektu budú aktívne spolupracovať na bližšej špecifikácii Nájomných bytov a Nefinančného plnenia, a to tak aby splňali podmienky podľa tejto Zmluvy a mohli byť poskytnuté Mestu ako súčasť Kontribúcie. Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné,:
- (a) oznámiť Mestu špecifikáciu Nájomných bytov, ktoré majú byť predmetom Kontribúcie; a
 - (b) oznámiť Mestu špecifikáciu Nefinančného plnenia (ak to bude potrebné, resp. ak v súlade s touto Zmluvou dôjde k úprave oproti pôvodnému vymedzeniu Nefinančného plnenia).

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je [DEVELOPER] so sídlom [***], Developer sa zaväzuje informovať Mesto o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 8.2 Ak Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.
- 8.3 Prevod spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, ak je realizovaný v rámci bežného predaja bytových jednotiek a nebytových priestorov Projektu konkrétnym zákazníkom Developera (kupujúcim), nie je potrebné oznamovať podľa odseku 8.1.
- 8.4 Ak má Developer záujem, aby spolu s prevodom Projektu alebo jeho časti došlo aj k celkovému alebo čiastočnému postúpeniu práv a prevzatiu povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti, Developer môže požiadať Mesto o poskytnutie súčinnosti pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany – novou zmluvnou stranou (nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti). Mesto v takom prípade poskytne rozumne požadovanú súčinnosť so zmenou zmluvnej strany avšak iba za podmienky, že: (i) nadobúdateľ vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti; a (ii) dôjde k primeranej úprave alebo nahradeniu existujúceho Zabezpečenia (s podmienkou, že hodnota upraveného/nového Zabezpečenia nebude nižšia), pričom Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti z tejto Zmluvy, ktoré prejdú na nadobúdateľa. Pre vylúčenie pochybností, ak je vlastníkom Pozemkov iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1), Mesto vyhlasuje, že za predpokladu splnenia podmienok podľa predchádzajúcej vety bude súhlasiť a poskytne súčinnosť pri zmene zmluvnej strany z Developera na vlastníka Pozemkov uvedeného v odseku 8.1.

9. Nárok na predčasné vyplatenie (celej) Kontribúcie

- 9.1 Ak v lehote podľa článku 7 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na výstavbu, alebo ak v lehote podľa článku 6 (*Realizácia Projektu*) nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie, alebo ak Mesto uplatní postup podľa odseku **Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.** alebo ak príde k úkonom podľa článku 2.1(e) Záložnej zmluvy, Mesto je oprávnené uplatniť si voči Developerovi nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie v podobe jedného celkového finančného plnenia vo výške 1,15-násobku Referenčnej hodnoty Kontribúcie. Zároveň platí:

- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
 - (b) Výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 sa automaticky znižuje v rozsahu, v akom už došlo k poskytnutiu Kontribúcie. V takom prípade sa výška nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 znižuje o Hodnotu plnenia, ktoré bolo riadne poskytnuté, indexovanú k roku splatnosti nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1.
 - (c) Nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 je splatný iba raz.
 - (d) Ak by po vzniku nároku Mesta podľa tohto odseku 9.1 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu celej Kontribúcie, nárok Mesta podľa tohto odseku 9.1 zaniká.
 - (e) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok podľa tohto odseku 9.1 a Developer tento nárok Mestu uhradí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká ku dňu úhrady nároku podľa tohto odseku 9.1 (vrátane povinnosti Developera poskytnúť zvyšnú časť Kontribúcie).
- 9.2 Najneskôr 30 dní pred zaslaním výzvy podľa odseku 9.1, bude Mesto písomne informovať Developera o tom, že boli splnené podmienky, ktoré oprávňujú Mesto uplatniť si nárok na predčasné vyplatenie Kontribúcie.

10. Náhradné nefinančné plnenie

- 10.1 V prípade, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné poskytnúť Nájomné byty alebo Nefinančné plnenie alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť, Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto.
- 10.2 V prípade podľa odseku 10.1 ako aj kedykoľvek, keď Developer požiadá o možnosť nahradenia Nájomných bytov alebo Nefinančného plnenia, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Nájomných bytov alebo Nefinančného plnenia náhradným nefinančným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k iným nehnuteľnostiam, ktoré spĺňajú podmienku, že ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Referenčnej hodnote Nájomných bytov alebo Referenčnej hodnote Nefinančného plnenia (indexované k roku žiadosti Developera), pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom (ďalej len “**Náhradné nefinančné plnenie**”).
- 10.3 Mesto je oprávnené spochybniť všeobecnú hodnotu Náhradného nefinančného plnenia najneskôr do 3 mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného nefinančného plnenia Developerovi, a to na náklady Mesta. Developer je na účel podľa predchádzajúcej vety povinný poskytnúť Mestu a znalcovi, ktorého Mesto určí, všetku nevyhnutnú súčinnosť. V prípade rozporu medzi znaleckými posudkami predloženými Mestom a Developerom sa Zmluvné strany dohodli, že za záväznú všeobecnú hodnotu Náhradného nefinančného plnenia na účely tejto Zmluvy sa bude považovať priemer hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.
- 10.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia tohto článku 10 o Náhradnom nefinančnom plnení sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia (po dôkladnom vyhodnotení relevantných aspektov konkrétneho prípadu) oprávnené akceptovať aj rôzne formy plnenia ako Náhradné nefinančné plnenie, nie je však povinné tak urobiť.

- 10.5 V prípade dohody Zmluvných strán o Náhradnom nefinančnom plnení musí byť uzatvorený dodatok k tejto zmluve.

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

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

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

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

- 11.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.
- 11.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.
- 11.4 Developer vyhlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že si je plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávných predpisov vyplývajú a zaväzuje sa ich dodržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Developer sa zaväzuje najmä zamestnávať zamestnancov legálne a neporušovať tak zákaz nelegálneho zamestnávania upravený v Pracovnoprávných predpisoch.

12. Odškodnenie a sankcie

- 12.1 Developer ubezpečuje Mesto, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.
- 12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.
- 12.3 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta a/alebo Mestskej časti za porušenie povinností Mesta a/alebo Mestskej časti ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 12.3 vyplýva z nasledovných skutočností:
- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
 - (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta a/alebo Mestskej časti;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 12.4, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta a/alebo Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 12.4.
 - (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mesto ovplyvniť;
 - (d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie vydania Záväzného stanoviska a preto akýkoľvek úkon Mesta, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

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

nárokom z prípadného porušenia povinnosti Mesta a/alebo Mestskej časti je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

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

13. Zabezpečenie

- 13.1 V prípade, ak došlo k vydaniu Záväzného stanoviska Mestom, Mesto vyzve Developera (ďalej len „**Výzva**“), aby do 1 mesiaca po doručení Výzvy Developer poskytol Zabezpečenia v zmysle odseku 13.2.

- 13.2 V prípade postupu podľa odseku 13.1 je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):

- (a) neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**“); alebo
- (b) záložné právo (aj v druhom rade, pokiaľ bolo zriadené záložné právo v prospech Mesta na základe Zmluvy o spolupráci) na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**“)

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

- 13.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 13.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 13.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 13.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobillo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie

a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.

- (b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie. V takom prípade sa bude Ručiteľské vyhlásenie považovať na účely tejto Zmluvy za Bankovú záruku.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.
 - (d) Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k riadnemu poskytnutiu určitej časti Kontribúcie, rozsah Zabezpečenia sa adekvátne (*pro rata*) upraví/zníži v rozsahu podielu už poskytnutej časti Kontribúcie na celkovej Kontribúcii. Na tento účel Zmluvné strany uzatvoria v dobrej viere dodatok k tejto Zmluve.
- 13.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 13.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 13.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržívaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

14. Vyššia moc

- 14.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci.
- 14.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.
- 14.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

15. Zmena právnych predpisov

- 15.1 Najmä s ohľadom na dlhodobý charakter záväzkov založených touto Zmluvou, sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ počas plnenia tejto Zmluvy dôjde k takej zmene právnych predpisov, ktorá
- (a) nebola a ani nemohla byť predvídateľná už v čase uzatvorenia tejto Zmluvy;
 - (b) nie je zmenou právnych predpisov všeobecného charakteru, t. j. nevzťahuje sa komplexne na celé podnikateľské prostredie (ako napríklad zmeny daňových sadzieb a pod.), a

- (c) bude vylučovať plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu, alebo na základe ktorej by plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu odporovalo takýmto novým právnym predpisom;

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

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

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

- 16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením Developera podľa odseku 16.3; alebo
- (c) odstúpením Mesta podľa odseku 16.4.

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

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

- (c) Mesto a/alebo Mestská časť postupovali preukázateľne v rozpore s odsekom 2.3 a/alebo 2.4 a/alebo 18.2 tejto Zmluvy,

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

- (a) v prípade podľa odseku 13.4 (neposkytnutie Zabezpečenia).

- 16.5 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

17. Ochrana informácií

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

- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
- (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
- (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
- (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
- (e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť 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.

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: [*]
 Email: [*]
 Telefón: [*]
 Vo veciach zmluvných: [*]

Telefón: [*]

(b) Mesto:

Vo veciach technických: [*]
 Email: [*]
 Telefón: [*]
 Vo veciach zmluvných: [*]
 Email: [*]
 Telefón: [*]

Vo veciach prevodu vlastníckeho práva: [*]
 Email: [*]
 Telefón: [*]

(c) Mestská časť:

Vo veciach zmluvných a technických: a dopravného plánovania [*]
 Email: [*]

Telefón:



- 18.2 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku, a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:
- (a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
 - (b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;
 - (c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
 - (d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

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

19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, pričom relevantný je ten deň zverejnenia, ktorý nastal ako prvý (zverejnenie vykonané ako prvé buď Mestom alebo Mestskou časťou).
- 19.2 Uzatvorenie tejto Zmluvy bolo schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava Rača č. XX zo dňa XX.
- 19.3 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek inej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 19.4 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Tým nie je dotknutý článok 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 19.5 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.

- 19.6 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 19.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 19.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 19.9 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 6 originálnych rovnopisoch, z ktorých po dvoch si po jej uzavretí ponechá každá Zmluvná strana.
- 19.10 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.
- 19.11 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Bytového domu |
| Príloha č. 2 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 3 | Pozemky určené pre realizáciu Projektu |
| Príloha č. 4 | Nájomné byty |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov |
| Príloha č. 6 | Vzor Ručiteľského vyhlásenia |
| Príloha č. 7 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 8 | Žiadosť o Záväzné stanovisko. |
| Príloha č. 9 | Predchádzajúci súhlas primátora Mesta. |
| Príloha č. 10 | Vzorový výpočet indexácie |

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

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

[*]

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

[*], predseda predstavenstva

V Bratislave dňa

Mestská časť Bratislava – Rača

Mgr. Michal Drotován, starosta