

Dátum 16/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 559337/2024

vo vzťahu k projektu „Palma”

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

CC LAMBDA s. r. o.

Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI (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: [REDACTED]

V zastúpení: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestník primátora pre oblasť sociálnych

vecí a nájomného bývania, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto Zmluvy

(ďalej len „Mesto“)

(2) **CC LAMBDA s. r. o.**

Sídlo: Mýtna 48, 811 07 Bratislava

ZápisvORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 115731/B

IČO: 50 574 710

DIČ: 2120403571

IČDPH: SK2120403571

IBAN: [REDACTED]

ZápisvRPVS: 45252

V zastúpení: Ing. Róbert Mitterpach, MBA a Ing. Filip Gulán, PhD.

(ďalej len „Developer“)

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

Vzhľadom na to, že:

- (A) V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení za účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri napĺňaní týchto cieľov budú mať nepochybne aj samosprávy, a to napríklad aj v rámci vytvárania spolupráce na báze partnerstiev súkromného a verejného sektora pri zabezpečovaní dostupnosti bývania.
- (B) Z dokumentu „Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 (ďalej len „Koncepcia mestského rozvoja“) vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektora obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj „zabezpečenie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania.“
- (C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „Zastupiteľstvo“) schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „Koncepcia“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho

množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.

- (D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V Koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto „pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.“
- (E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe Koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle Koncepcie spolupráca súkromného vlastníka (Developera) a Mesta predpokladá; (i) uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči Developerovi, (ii) overenie ponuky pozemku/lokality Developera na základe vstupných územných kritérií výberu, (iii) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite, (iv) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu Mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie Zastupiteľstvu, (v) dohodnutie miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z transparentnej vopred zverejnenej metodiky výpočtu nadhodnoty, a (vi) prevod vopred určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty zo strany Developera na Mesto na konci ich spolupráce a v lehotách určených touto Zmluvou.
- (F) V Koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom „*METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA*“, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 {*Metodika*} tejto Zmluvy (ďalej len „*Metodika*“).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a určení počtu bytových jednotiek, ktoré má získať Mesto, vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak
- (H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného Koncepciou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska Koncepcie a Metodiky.

- (I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy, pričom si plne uvedomuje, že z hľadiska povahy a významu záväzkov Zmluvných strán predstavuje táto Zmluva prevažne záväzky na strane Developera a práva na strane Mesta a túto skutočnosť akceptuje. Pre vylúčenie pochybností, predchádzajúca veta nepredstavuje výkladové pravidlo tejto Zmluvy; ide iba o potvrdenie, že Zmluvné strany v plnom rozsahu akceptujú osobitný charakter tejto Zmluvy.
- (J) Developer si zároveň uvedomuje pozitívnu hodnotu Zmien a doplnkov ÚP pre jeho Projekt a v prípade schválenia Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva akceptuje, že realizácia Projektu sa prejaví aj vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom zabezpečenia prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto ako časti skutočne vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, a to spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (K) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania pre verejnosť prostredníctvom cenovo dostupného a komfortného nájomného bývania, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade so štátnymi strategickými dokumentmi (ako napr. Konceptiou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblastiestskej bytovej politiky (t. j. Konceptiou a Metodikou).
- (L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Predmetu budúceho prevodu vrátane Bytových jednotiek (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (M) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu ani schválenie Zmien a doplnkov ÚP za poskytnutie protihodnoty v podobe Predmetu budúceho prevodu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera a Mesta v prípade, ak Projekt Developera prostredníctvom kladne prerokovaných a schválených Zmien a doplnkov ÚP bude v konečnom dôsledku vyhodnotený ako vhodný a súladný s verejným záujmom (a to najmä z územno-plánovacieho hľadiska pri zohľadnení cieľov Mesta na realizácii politiky nájomného bývania) a s takýmto postupom obe Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (N) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Konceptie, pričom v zmysle Metodiky je aj výpočet nadhodnoty určený transparentne a nediskriminačne so zreteľom na zachovanie ochrany verejného záujmu.

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**“ znamená neodvolateľnú a nepodmienujúcu bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky na čiastku zodpovedajúcu sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa

tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 *{Odškodnenie a sankcie}*).

„**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;

pričom Bytový dom sa zhotovuje podľa Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie). Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 *{Vymedzenie Bytového domu}*.

„**Bytové jednotky**“ znamenajú Developerom vybrané a určené bytové jednotky vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva, ktoré majú byť vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a následne prevedené na Mesto v zmysle tejto Zmluvy, a ktoré budú určené podľa nasledovných základných rámcových pravidiel a podmienok:

- (a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Standard bytov“ uvedený v prílohe č. 3 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
- (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
- (c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
- (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarávať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto Bratislava).

„**Budúca zmluva**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení**“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle Metodiky prislúchať Mestu, a to vo finančnom vyjadrení, ktoré podľa predpokladov platných ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zodpovedá sume **9.081.528,53,- EUR** (slovom: deväť miliónov osemdesiatjedentisíc päťstodvadsaťosem eur a 53 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvý krát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu 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 (ďalej len „**Index**“), prípadne podľa iných ukazovateľov, ktoré nahradia Index. Za základ pre výpočet zvýšenej Časti nadhodnoty vo

finančnom vyjadrení sa berie výška Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v predchádzajúcom kalendárnom roku a Index zodpovedajúci percentuálnemu nárastu alebo poklesu (zaokrúhlenému na dve desatinné miesta) cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení k 1.1.2025 sa Index vypočíta na základe porovnania priemernej ceny nehnuteľností za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľností za rok 2023).

„**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.

„**Harmonogram**“ predstavuje informatívny časový plán postupnosti krokov smerujúcich k obstaraniu Zmien a doplnkov ÚP a ku Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, ktorý tvorí Prílohu č. 8 tejto Zmluvy.

„**Informačný materiál**“ znamená informačný materiál o možnosti obstarania návrhu Zmien a doplnkov ÚPN na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov, ktorý má byť v zmysle časti B Metodiky (za predpokladu splnenia podmienok podľa Metodiky) pripravený Mestom a predložený Zastupiteľstvu v nadväznosti na vyhodnotenie Územnej štúdie.

„**Koncepcia**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Koncepcia mestského rozvoja**“ má význam uvedený v bode (B) preambuly tejto Zmluvy.

„**Kontribúcia**“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle výpočtu prílohy č. 1 Metodiky prislúchať Mestu (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike).

„**Metodika**“ má význam uvedený v bode (F) preambuly tejto Zmluvy.

„**Náhradné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 6.1.

„**Náhradné finančné plnenie**“ má význam v odseku 9.6 a 9.7.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie kľúčových záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 11 {Zabezpečenie}, a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Mesta k Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia do katastra nehnuteľností.

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

„**Odhýlky Projektu**“ znamenajú odchýlky Projektu vyplývajúce z potreby dodržania Príslušných predpisov alebo zmeny Projektu vyplývajúce z rozhodnutí alebo iných požiadaviek príslušného stavebného úradu v rámci územného a stavebného konania týkajúcich sa Bytového domu.

„**Odkladacie podmienky**“ majú význam uvedený v odseku 4.1.

„**Parkovacie státa**“ znamenajú (i) garážové státa prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.

„**Pivničné kobky**“ znamenajú nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch alebo časti Spoločných zariadení prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie 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.

„**Povolené zmeny**“ znamená nasledovné zmeny na Predmete budúceho prevodu:

- (a) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí) podľa skutočného stavu v zmysle projektu skutočného vyhotovenia po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí), rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu podľa projektu skutočného vyhotovenia a jej projektovanou podlahovou plochou na základe Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie) nepresiahne 5 %; zmena podlahovej plochy Parkovacích státí sa považuje za Povolenú zmenu pokiaľ výmera podlahovej plochy je v súlade s príslušnými technickými normami a právnymi predpismi;
- (b) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami na základe rokovania podľa odseku 6.1;
- (c) zmeny Predmetu budúceho prevodu, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Predmet budúceho prevodu a (ii) na celkovú podlahovú plochu Predmetu budúceho prevodu (pri zohľadnení odchýlky v zmysle písm. (a) vyššie), najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Predmetu budúceho prevodu pre účely zápisu v katastri nehnuteľností; avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Predmetu budúceho prevodu budú v súlade s pravidlami uvedenými v definícii „Bytové jednotky“ vyššie.

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

„**Pracovnoprávne predpisy**“ majú význam uvedený v odseku 9.4.

„**Predmet budúceho prevodu**“ znamená

- (a) Bytové jednotky;
- (b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach. Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
- (c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;
- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);

- (i) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státiám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státiá vybudované v Bytovom dome);
- (g) ak j e to relevantné ;
 - (i) Pivničné kobky;
 - (ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
 - (iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku Povolných zmien,

a to všetko pri splnení podmienok podľa odseku 2.3(a) a v zmysle vymedzenia Predmetu budúceho prevodu na základe dodatku k tejto Zmluve, ktorý bude uzatvorený podľa odseku 2.3(a), resp. podľa odseku 2.3(b) v prípade neskorších zmien.

„Projekt“ je projekt pod názvom **„Palma“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, 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 je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

„Projektová dokumentácia“ znamená projektovú dokumentáciu Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu (v jeho podobe v čase uzavretia tejto Zmluvy) a umiestňovaniu, povoľovaniu, realizácii, kolaudácii a užívaniu Bytového domu, a ktorá bude vychádzať z a zodpovedať základnému vymedzeniu Projektu v zmysle Prílohy č. 2 (*Popis a parametre Projektu*).

„Protokol“ má význam uvedený v odseku 7.1.

„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 (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 (Odškodnenie a sankcie)). Za „kvalifikovaného ručiteľa“ sa na účely tejto definície považuje taká osoba, ktorej majetkové a finančné postavenie je natoľko významné, že Mestu poskytuje (podľa vlastného odborného uváženia Mesta) dostatočnú istotu, že Developer si riadne splní záväzky z tejto Zmluvy; Ručiteľské vyhlásenie sa preto môže ako dostatočné Zabezpečenie použiť iba výnimočne, ak takýto „kvalifikovaný ručiteľ“ existuje.

„Schválenie Zmien a doplnkov ÚP“ znamená schválenie Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva všeobecne záväzným nariadením Mesta, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov ÚP, pričom rozhodný je deň účinnosti takéhoto všeobecne záväzného nariadenia.

„Spoločné časti“ znamenajú spoločné časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

„**Spoločné zariadenia**“ znamenajú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka

„**Stavebný zákon**“ znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

„**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 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 nevyhnutne vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená 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 zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

„**Upravená Projektová dokumentácia**“ znamená projektovú dokumentáciu (vychádzajúcu z pôvodnej Projektovej dokumentácie) Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu v jeho podobe zohľadňujúcej zmeny Projektu vyplývajúce z Územnej štúdie, resp. zo Zmien a doplnkov ÚP a umiestňovania, povoľovania, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania.

„**Územná štúdia**“ má význam uvedený v odseku 3.1.

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

„**Vinkulácia**“ znamená vinkuláciu peňažných prostriedkov na bankovom účte Developera, vedenom v banke alebo pobočke zahraničnej banky na území Slovenskej republiky, v prospech Mesta vo výške zodpovedajúcej sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom podmienkou vyplatenia peňažných prostriedkov (alebo ich časti) z bankového účtu Developera je výhradne predloženie žiadosti Mesta, podpísanej oprávnenou osobou, o vyplatenie peňažných prostriedkov. Vinkulácia slúži ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*}).

„**Vyhlasenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 9.1.

„**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 11.1.

„**Vzor Budúcej zmluvy**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 11.2.

„**Zastupiteľstvo**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Záložné právo**“ znamená v katastri nehnuteľnosti zapísané záložné právo v prvom rade na vybraných nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby (ktorých všeobecná hodnota zodpovedá minimálne neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 *{Odškodnenie a sankcie}*), 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}*).

„**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 8.1.

„**Zmeny a doplnky ÚP**“ znamená návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý vypracuje Mesto po vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie v súlade s Metodikou, ktorý má obsahovať, okrem iného, návrh na zmenu aktuálne platnej regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetnej funkčnej plochy územia Projektu v nadväznosti na Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu [(má ísť najmä o (i) nový kód regulácie (H);

(ii) nový maximálny index podlažných plôch (2,1); (iii) nové číslo územnej funkcie (501); a

(iv) nový názov územnej funkcie (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti)].

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) podpisy 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,

- (e) odkaz na „Projekt“ znamená odkaz na „Projekt“ v zmysle Projektovej dokumentácie v čase do schválenia Zmien a doplnkov ÚP a odkaz na „Projekt“ v zmysle Upravenej Projektovej dokumentácie v čase od schválenia Zmien a doplnkov ÚP nie však skôr ako od momentu vypracovania Upravenej Projektovej dokumentácie,
- (f) ak sú v tejto Zmluve nejaký nárok alebo iná skutočnosť vymedzené s odkazom na „Časť **nadhodnoty vo finančnom vyjadrení**“, pre určenie výšky takéhoto nároku alebo inej skutočnosti sa použije výška „Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ vypočítaná pre kalendárny rok, v ktorom (i) takýto nárok vznikol alebo (ii) došlo k danej skutočnosti.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1 Hlavným predmetom tejto Zmluvy je vyhlásenie Mesta, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou a záväzky Developera voči Mestu v súvislosti s realizáciou Projektu a prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto. V prípade rozporu tejto Zmluvy s Metodikou má táto Zmluva prednosť.
- 2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle Metodiky (t. j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s Metodikou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu. V súlade s časťou A3 Metodiky Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných troch predpokladov:
 - (a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy;
 - (b) došlo k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie, ktoré preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu, a ktoré môže slúžiť ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚP; za deň splnenia tejto podmienky sa považuje deň, kedy došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu; a
 - (c) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 11 (*Zabezpečenie*).
- 2.3 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný:
 - (a) zabezpečiť špecifikovanie a rozsah Predmetu budúceho prevodu dostatočne určiteľným spôsobom, a to na úroveň jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), a (ak je to relevantné aj na úroveň Pivničných kobiek a Parkovacích státi) pre účely tejto Zmluvy, s tým, že:
 - (i) najneskôr do vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Bytovému domu je Developer povinný predložiť Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto špecifikovaný Predmet budúceho prevodu a Mesto sa zaväzuje (a) potvrdiť špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu určenú Developerom najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie dodatku; a (b) takýto dodatok, uzavrieť najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa jeho doručenia Mestu Developerom;

- (ii) v prípade porušenia povinnosti Developera podľa predchádzajúceho bodu (i) je Mesto oprávnené vyzvať Developera na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto bližšie špecifikovaný Predmet budúceho prevodu, a Developer je povinný takýto dodatok uzatvoriť najneskôr do jedného (1) mesiaca od jeho doručenia;
- (b) zabezpečiť, že v prípade, ak príde k zmenám v Predmete budúceho prevodu špecifikovaného podľa článku 2.3(a) z dôvodu zmeny dokumentácie Developera pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie, predloží najneskôr do vydania stavebného povolenia vo vzťahu k Bytovému domu Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude upresnený Predmet budúceho prevodu pri rešpektovaní podmienok tejto Zmluvy, vrátane celkovej podlahovej plochy predmetných Bytových jednotiek minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu CPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike). Pri nesplnení tejto povinnosti má Mesto možnosť postupovať podľa odseku 2.3(a)(ii);
 - (c) zabezpečiť, že najneskôr do 12 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP dôjde k splneniu Odkladacích podmienok s výnimkou Odkladacej podmienky podľa odseku 4.1(c), ktorá musí byť splnená do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia Odkladacích podmienok podľa odsekov 4.1(a) a 4.1(b) avšak vždy najneskôr k okamihu uzavretia Budúcej zmluvy,
 - (d) podpísať Budúcu zmluvu v súlade s touto Zmluvou a ak bude podpísaná aj Mestom a schválená Zastupiteľstvom (ak sa bude vyžadovať) previesť Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 5 {*Budúca zmluva*} na Mesto; a
 - (e) odovzdať Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*} Mestu.
- 2.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.3(a) sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 2.3(a) ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu stanoveného v odseku 5.10. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.6, sa v prípade nevyhmáateľnosti ustanovenia odseku 2.3(a) ako samostatnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. Zmluvné strany zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie na to, aby v zmysle účelu tejto Zmluvy dosiahli riadne špecifikovanie Predmetu budúceho prevodu.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu
- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na plnenie Odkladacích podmienok; alebo
 - (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Odkladacích podmienok, 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 územného, stavebného alebo kolaudačného rozhodnutia (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 lehoty podľa odseku 2.3(c) (pre vylúčenie pochybností, prvej lehoty uvedenej v tomto ustanovení) o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 2.5 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.

- 2.6 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).
- 2.7 V rozsahu, v akom (i) výklad súladu Projektu s územným plánom Mesta (v znení Schválenia Zmien a doplnkov ÚP) zo strany Mesta (vyjadrený v záväznom stanovisku k investičnému zámeru, investičnej činnosti alebo v inom dokumente Mesta) alebo (ii) prípadná následná zmena územného plánu Mesta prijatá po Schválení Zmien a doplnkov ÚP spôsobí, že Developer nezíska právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Projektu v rozsahu maximálnej prípustnej hrubej podlažnej plochy, ktorá prislúcha bytovej funkcii podľa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto má nárok na nadhodnotu v m², a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladienie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).
- 2.8 Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(i), Developer je oprávnený túto Zmluvu ukončiť, a to zaplatením peňažnej sumy zodpovedajúcej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu. V takom prípade Zmluva automaticky zaniká dňom úhrady Častí nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu.

3. Územná štúdia - posúdenie Projektu

- 3.1 Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy potvrdzujú, že došlo k obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosnosti a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „**Územná štúdia**“), a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike.

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností:

- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastník Predmetu budúceho prevodu zapísaný Developer (pre vylúčenie pochybností platí, že vlastníkom ostatných častí Bytového domu nemusí byť Developer);
 - (b) Predmet budúceho prevodu bude spôsobilý na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu; a
 - (c) na Predmete budúceho prevodu nebudú viaznuť žiadne Ťarchy,
- (ďalej len „**Odkladacie podmienky**“).
- 4.2 Developer sa zaväzuje, že písomne oznámi Mestu splnenie podmienky uvedenej v odseku 4.1(b) do tridsiatich (30) dní odo dňa jej splnenia, t. j. do tridsiatich (30) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom, ktorým sa Predmet budúceho prevodu stane spôsobilým na užívanie.
- 4.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že Odkladacie podmienky uvedené v tejto Zmluve sú dohodnuté v prospech Mesta. Za účelom uzavretia Budúcej zmluvy sa preto Mesto môže písomne vzdať splnenia ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (ako aj akejkoľvek časti Odkladacej podmienky), a to oznámením Developerovi, že sa vzdáva ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (alebo akejkoľvek jej časti).

5. Budúca zmluva

- 5.1 Developer sa zaväzuje, že po splnení Odkladacích podmienok (alebo po vzdaní sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) uzavrie v súlade s podmienkami podľa tohto článku 5 *{Budúca zmluva}* zmluvu o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, (ďalej len „**Vzor Budúcej zmluvy**“ ako Príloha č. 4 tejto Zmluvy), po prípadných úpravách vykonaných v súlade s odsekom 5.2 (ďalej len „**Budúca zmluva**“).
- 5.2 Vzor Budúcej zmluvy je možné meniť a dopĺňať len na základe písomnej dohody Zmluvných strán. Tým nie je dotknuté právo Zmluvných strán (resp. povinnosť Developera podľa odseku 5.3) vo Vzore Budúcej zmluvy jednostranne vykonať:
- (a) Povolené zmeny;
 - (b) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Predmetu budúceho prevodu;
 - (c) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (d) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Budúcou zmluvou;
 - (e) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Vzorom Budúcej zmluvy;
 - (f) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (g) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Budúcej zmluvy nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Vzoru Budúcej zmluvy;
 - (h) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené

konat' v mene Zmluvnej strany (t.j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Budúcej zmluvy plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany;

a vykonanie takýchto zmien bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane.

- 5.3 Na účely finalizácie Budúcej zmluvy ako listiny umožňujúcej prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto je Developer povinný vykonať nevyhnutné úpravy do Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2 a zároveň vyzvať Mesto na uzavretie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia (alebo vzdania sa splnenia podľa odseku 4.3) poslednej z Odkladacích podmienok podľa odseku 4.1(a) a 4.1(b).
- 5.4 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.3, je Mesto oprávnené (po primeranej úprave Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2) zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k splneniu Odkladacích podmienok (alebo vzdaniu sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.3) nevyzval Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy.
- 5.5 Za výzvu podľa odseku 5.3 alebo 5.4 sa bude považovať, keď Zmluvná strana osobne doručí alebo odošle druhej Zmluvnej strane návrh Budúcej zmluvy v šiestich (6) riadke (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu v dvoch (2) riadke (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch.
- 5.6 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzval Developer Mesto v súlade s odsekom 5.3, je Mesto povinné uzavrieť Budúcu zmluvu. Mesto podpíše Budúcu zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.3 (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravil a zaslal Developer v súlade s touto Zmluvou). Pre vylúčenie pochybností, záväzok Mesta podľa odseku 5.6 sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí Budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 5.7 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzvalo Mesto Developera v súlade s odsekom 5.4, Developer je povinný (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravilo a zaslalo Mesto v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Budúcu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení výzvy podľa odseku 5.4.
- 5.8 Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu a túto skutočnosť preukázať Mestu do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia troch (3) rovnopisov Budúcej zmluvy a jedného (1) rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- 5.9 Poplatok za vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Budúcej zmluvy (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že hraničným termínom pre uzavretie Budúcej zmluvy je dvadsať (20) rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.11 Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Budúca zmluva schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Budúcej zmluvy zo strany

Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Budúcej zmluvy Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu 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.

6. Výstavba Bytového domu

6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov ÚP zahrňujúcich aj Projekt Developera nastanú skutočnosť, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu 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. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer požiadá o možnosť nahradenia Predmetu budúceho prevodu. Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Predmetu budúceho prevodu náhradným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k bytom a nebytovým priestorom, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky, ak nie je nižšie uvedené inak:

- (a) sú z hľadiska ich využitia porovnateľné s Predmetom budúceho prevodu;
- (b) (v časti bytových jednotiek) spĺňajú podmienky uvedené v definícii „Bytové jednotky“ uvedenej v odseku 1.1;
- (c) ich celková výmera (v časti bytových jednotiek) je minimálne v rozsahu m^2 vypočítaných s ohľadom na špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a) (resp. 2.3(b) ak prišlo neskôr k zmene); a
- (d) ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom.

(ďalej len “Náhradné plnenie”).

Mesto je oprávnené spochybníť skutočnosť podľa odseku 6.1(d) najneskôr do troch (3) mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného plnenia Developerovi, a to na náklady Mesta. Developer je na účel podľa predchádzajúcej vety povinný poskytnúť Mestu a znalcom, 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 náhrady (za Predmet budúceho prevodu) na účely tejto Zmluvy sa bude považovať vyššia z hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.

Pre vylúčenie pochybností, vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia oprávnené (nie však povinné) akceptovať, ako Náhradné plnenie, aj byty a nebytové priestory, ktoré nespĺňajú vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie.

Zmluvné strany v tejto súvislosti vyhlasujú a berú na vedomie, že je záujmom Mesta získať do svojho vlastníctva Predmet budúceho prevodu alebo Náhradné plnenie, čo najskôr odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. Na odovzdanie Náhradného plnenia sa primerane použijú ustanovenia článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*}. Účinným prevodom Náhradného plnenia zo strany Developera na Mesto sa záväzky Developera podľa odseku 2.3 považujú v celom rozsahu za splnené a všetky nároky Mesta zo Zmluvy, ktoré neboli zo strany Developera uspokojené do dňa účinného prevodu Náhradného plnenia, zanikajú.

- 6.2 Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Bytových jednotiek pristúpi podľa Budúcej zmluvy k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.
- 6.3 Mesto je povinné poskytovať Developerovi pri výstavbe Bytového domu objektívne nevyhnutnú súčinnosť, a to v rozsahu rozumných požiadaviek Developera, ktoré nie sú v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.4 V prípade, že výstavba Projektu (Bytových jednotiek) prebehne v etapách, Developer má povinnosť odovzdať Mestu alikvotnú časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvotnú časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení), a to v pomere podlahovej plochy vybudovaných Bytových domov v príslušnej etape vo vzťahu k celkovej podlahovej ploche Bytových domov, ktoré majú byť podľa Projektu realizované. Zmluvné strany upresnia spôsob odovzdania Predmetu budúceho prevodu v čase špecifikácie Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a).

7. Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu

- 7.1 Predmet budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Predmetu budúceho prevodu (zo strany budúcich nájomcov Predmetu budúceho prevodu) do desiatich (10) pracovných dní od uzavretia Budúcej zmluvy. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu (ďalej len „**Protokol***“). Zväzok Developera podľa tohto bodu je splnený, ak odovzdá Predmet budúceho prevodu v štandarde uvedenom v Metodike, pokiaľ Zmluva neurčuje iný štandard.
- 7.2 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu je Mesto povinné odovzdávaný Predmet budúceho prevodu dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúceho prevodu. Mesto je povinné prevziať Predmet budúceho prevodu za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Predmet budúceho prevodu v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol nespôsobilý na užívanie alebo jeho užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Predmetu budúceho prevodu bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúceho prevodu, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúceho prevodu, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako štyridsaťpäť (45) dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 7.3 Okamihom prevzatia Predmetu budúceho prevodu Mestom v zmysle odseku 7.2 prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu budúceho prevodu. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Predmetu budúceho prevodu v zmysle odseku 7.2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Predmetom budúceho prevodu, vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu budúceho prevodu, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- 7.4 O termíne odovzdania Predmetu budúceho prevodu bude Mesto písomne vyzrobené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.

7.5 V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 7.4 alebo (ii) neprevezme Predmet budúceho prevodu napriek tomu, že Predmet budúceho prevodu nebude mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by bol v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov nespôsobilý na užívanie, a jeho užívaním nebude hroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 7.4.

8. Záruka

- 8.1 Developer poskytuje Mestu na Predmet budúceho prevodu záruku v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Predmetu budúceho prevodu, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste, maximálne však dvadsaťštyri (24) mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Predmetu budúceho prevodu v zmysle článku 7 (*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*) (ďalej len „**Záručná doba**“).
- 8.2 Developer zaručuje, že Predmet budúceho prevodu nebude mať vady, ktoré by znemožnili využitie Predmetu budúceho prevodu na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Predmet budúceho prevodu je v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- 8.3 Developer je povinný odstrániť vadu, za ktorú podľa tejto Zmluvy zodpovedá, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkoľvek časti Predmetu budúceho prevodu po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu alebo výmenou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu za novú alebo dodaním chýbajúcej časti Predmetu budúceho prevodu: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Predmetu budúceho prevodu, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do štyridsaťpäť (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.
- 8.4 Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Predmetu budúceho prevodu znáša a je povinný nahradiť Developer.
- 8.5 Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 8.3, má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Developera.
- 8.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť (a teda za ne Developer nezodpovedá), pokiaľ:
- (a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole;
 - (b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (c) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (d) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Predmetu budúceho prevodu alebo jeho časti; alebo
 - (e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Predmetu budúceho prevodu alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
- 8.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

- (a) ku dňu podpisu Zmluvy nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) Developer alebo spoločnosti v jeho skupine podnikajú v oblasti výstavby rezidenčných developerských projektov a je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na plnenie tejto Zmluvy, vrátane vysporiadaných autorských práv s autormi diela „Územná štúdia“ ;
- (c) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (d) 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;
- (e) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti (ktoré by mohli ovplyvniť plnenie jeho povinnosti 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;
- (f) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (g) 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;
- (h) v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a počas celej doby trvania Zmluvy je 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; a
- (i) ku dňu uzatvorenia Budúcej zmluvy a dňu prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto bude Developer výlučným vlastníkom Predmetu budúceho prevodu a na Predmete budúceho prevodu nebudú viaznuť žiadne Ťarchy,

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

- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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 šíje plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávnych 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 Pracovnoprávnych predpisoch.

- 9.5 Developer vyhlasuje a svojim podpisom udeľuje Mestu súhlas k ďalšiemu spracovaniu čistopisu Územnej štúdie pri príprave a prerokovaní zmien a doplnkov Územného plánu Mesta, v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä spojenie s iným dielom, vyhotovenie rozmnoženiny, verejné rozširovanie a predkladanie verejnosti v zmysle oprávnenia Developera ustanoveného v odseku 9.1 písm. b) tejto Zmluvy.
- 9.6 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o bezodplatnom prevode Predmetu budúceho prevodu, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnenú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení do 30 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
- 9.7 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 1 roka odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 9.8 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, je Developer oprávnený rozhodnúť sa (namiesto poskytnutia Predmetu budúceho prevodu) zaplatiť Mestu náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 9.9 Kontribúcia (v rozsahu Predmetu budúceho prevodu) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu a odovzdaním Predmetu budúceho prevodu Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6. alebo odseku 9.7 alebo odseku 9.8.
- 9.10 Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 a 9.8 nie je možné kumulovať zo zmluvnou pokutou podľa článku 10 (Odškodnenie a sankcie). V tejto súvislosti zároveň platí, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 a 9.8 sa započítava do celkovej zodpovednosti Developera za porušenie povinností podľa Zmluvy, ktorá v zmysle odseku 10.5 v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Ďalej tiež platí, že zaplatením náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6 alebo 9.7 alebo 9.8 tejto Zmluvy táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká.

10. Odškodnenie a sankcie

- 10.1 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. Tým nie je dotknutý odsek 10.5.
- 10.2 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek zo svojich povinností ustanovených v odseku 2.3 a príslušnú povinnosť nesplní ani do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zároveň platí:
- (a) Zmluvná pokuta podľa tohto odseku 10.2 je splatná iba raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
 - (b) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje iba za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto. Ak by po vzniku nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 automaticky zaniká.
 - (c) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 10.2 a Developer zmluvnú pokutu Mestu zaplatí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká (vrátane povinnosti Developera previesť Predmet budúceho prevodu).
- 10.3 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ktorej porušenie nie je sankcionované zmluvnou pokutou podľa odseku 10.2, a príslušnú povinnosť nesplní ani do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:
- (a) 150 EUR (slovom: stopäťdesiat euro) za každé takéto porušenie, ak ide o porušenie povinnosti odstrániť vady podľa článku 8 {Záruka}-, a
 - (b) 0,05% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, ak ide o porušenie akejkoľvek inej povinnosti Developera vyplývajúcej z ustanovení odsekov 4.2, 6.2, alebo podľa odseku 9.1, 9.2, 9.3 tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k vyhláseniu podľa odseku 9.1(i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).
- 10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.
- 10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.
- 10.6 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 9.4 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.

10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinnosti Mesta 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. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 10.7 vyplýva z nasledovných skutočností:

(a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;

(b) špecifický charakter plnení a povinnosti zo strany Mesta;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 10.8, ktorý tým nie je dotknutý) piati, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta niečo urobiť, niečo sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta niečo urobiť, niečo sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 10.8.

(c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve (ako napríklad hlasovanie Zastupiteľstva o Zmenách a doplnkoch ÚP) nedokáže Mesto ovplyvniť;

(d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie Schválenia Zmien a doplnkov ÚP 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 nárokovať si voči Mestu 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, 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 je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

10.8 Ustanovením odseku 10.7 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 14 *{Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy}* resp. ukončenie Zmluvy zaplatením dohodnutej peňažnej sumy podľa článku 2.8, 5.6 alebo 14.4 (posledný odsek) Zmluvy v prípade, ak nastala situácia na základe ktorej dané články Zmluvy umožňujú zaplatiť príslušnú sumu, (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinnosti Mesta podľa odseku 11.6, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnostných povinností Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

11. Zabezpečenie

11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov, Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer:

- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo
- (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.

11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia: (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „Zabezpečenie“).

11.3 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.

11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.

11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami 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) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, na ktorých má dôjsť k realizácii Projektu, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením, a to vo forme Bankovej záruky. Vinkulácie alebo Záložného práva k iným pozemkom (prípadne aj vo vlastníctve tretej osoby), pričom Záložné právo k iným pozemkom bude musieť byť minimálne v rovnakej hodnote ako bude hodnota predchádzajúceho Záložného práva na pozemky ku dňu nahradenia Zabezpečenia. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety do desiatich (10) pracovných dní od doručenia ponuky Developera (inak tento nárok Mesta zaniká), 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 Projektu.
- (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.

- 11.6 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 bez zbytočného odkladu 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 pochybnosti predstavuje tento odsek 11.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 11.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udrжанím Zabezpečenia budú znášané Developerom.

12. Vyššia moc

- 12.1 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. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku 2.3. Pre vylúčenie pochybnosti, ustanovenie odseku 2.5(a) nie je predchádzajúcou vetou dotknuté.
- 12.2 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.
- 12.3 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.

13. Zmena právnych predpisov

- 13.1 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. Pre vylúčenie pochybnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že prijatie prípadného nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku (vrátane vykonávacích predpisov k takémuto zákonu) a zákonov a podzákonných predpisov, ktorými sa budú meniť a dopĺňať zákony a podzákonné predpisy v priamej súvislosti s prijatím nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku, spĺňa podmienky podľa odsekov 13.1(a) a 13.1(b).

14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa odseku 5.10 alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.
- 14.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- (a) dohodou Zmluvných strán;
 - (b) odstúpením od Zmluvy zo strany príslušnej Zmluvnej strany v súlade s odsekom 14.3;
 - (c) odstúpením Developera podľa odseku 14.4; alebo
 - (d) odstúpením Mesta podľa odseku 14.5.
- 14.3 Každá zo Zmluvných strán má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou Zmluvnou stranou (vrátane prípadu, ak sa Vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve preukáže alebo stane nepravdivým podľa odseku 9.3 a táto skutočnosť má podstatný nepriaznivý vplyv na plnenie predmetu tejto Zmluvy) za predpokladu, že, ak ide o odstrániteľné porušenie, porušujúca Zmluvná strana takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote (ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní) na to poskytnutej zo strany neporušujúcej Zmluvnej strany. Pre vylúčenie pochybností, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinností Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa ktorékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktorékoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.
- 14.4 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to súčinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:
- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 11 (*Zabezpečenie*);
 - (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do jedného (1) roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy;
 - (c) po Schválení Zmien a doplnkov ÚP príde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako osemdesiatpäť (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP; alebo postupuje podľa odseku 11.1(b).

Developer sa však zaväzuje v dobrej viere rokovať s Mestom o predĺžení lehoty podľa písm.

(a) a (b) tohto odseku v prípade, ak existujú okolnosti, ktoré nasvedčujú tomu, že by mohlo dôjsť k splneniu danej podmienky v primeranom období (maximálne v lehote niekoľkých mesiacov) po uplynutí príslušných lehôt podľa tohto odseku.

Ak po Schválení Zmien a doplnkov ÚP dôjde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako deväťdesiat percent (90) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, ale zároveň väčšom ako osemdesiatpäť percent (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, Developer bude oprávnený zaplatiť Mestu sumu zodpovedajúcu päťdesiatim (50) percentám Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení a dňom zaplattenia tejto sumy Mestu, Zmluva v celom rozsahu zaniká.

- 14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi;
- (a) ak ÚVO v akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.6, však v prípade takéhoto rozhodnutia, stanoviska alebo vyjadrenia ÚVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;
 - (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
 - (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);
 - (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmaní úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia) pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

15. Ochrana informácií

- 15.1 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 povinnosti podľa tejto Zmluvy,
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
 - (e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť.

- (f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

15.2 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 15.1.

16. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických: Ing. Filip Gulán, PhD.
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: JUDr. Marek Kunderát
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

(b) Mesto:

Vo veciach technických: Ing. arch. Michal Pulman
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Mgr. Lea Baričiaková
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

16.2 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 16.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručení, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

17. Záverečné ustanovenia

- 17.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 17.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.
- 17.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Mesto sa zaväzuje svoj súhlas bezdôvodne neodoprieť, ak Developer požiada o postúpenie práv a prevzatie povinností zo zmluvy (t. j., prevod zmluvy) na projektovú spoločnosť, ktorá bude založená za účelom povoľovania a/alebo realizácie Projektu a ktorá bude ovládaná Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo priamo alebo nepriamo jeho materskou spoločnosťou alebo Developer a projektová spoločnosť je pod kontrolou rovnakej osoby alebo skupiny rovnakých osôb. Povinnosť Mesta podľa prechádzajúcej vety platí za podmienky, že Developer predloží spolu so žiadosťou aj:
- (a) návrh Bankovej záruky alebo návrh ručiteľského vyhlásenia Developera alebo jeho materskej spoločnosti za záväzky takejto projektovej spoločnosti v znení primerane podľa vzoru Ručiteľského vyhlásenia; a
 - (b) návrh primeranej úpravy existujúceho Zabezpečenia, z ktorej bude zrejmé, že Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti takejto projektovej spoločnosti z tejto Zmluvy. V prípade, ak príde k predloženiu Bankovej záruky podľa odseku 17.3(a) má sa zato, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety odseku 17.3(b) je splnená; existujúce Zabezpečenie vzťahujúce sa na záväzky Developera sa znížia v rozsahu v akom povinnosti zo Zmluvy preberá projektová spoločnosť (s podmienkou, že hodnota upraveného Zabezpečenia nebude nižšia).
- Postúpenie práv a prevzatie povinností zo Zmluvy sa môže realizovať aj čiastočne, po predchádzajúcom potvrdení s Mestom.
- 17.4 Mesto v súlade s odsekom 2.2 tejto Zmluvy potvrdzuje, že uzatvorenie tejto Zmluvy je jednou z podmienok na to, aby Mesto postupovalo v súlade s Metodikou a predložilo návrh Zmien a doplnkov Ú? na schválenie Zastupiteľstvu.
- 17.5 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.
- 17.6 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.

17.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje v odseku

2.7 inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým upraví vzájomné práva a povinnosti.

17.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.

17.9 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.

17.10 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 1	Vymedzenie Bytového domu
Príloha č. 2	Popis a parametre Projektu
Príloha č. 3	Územná štúdia
Príloha č. 4	Vzor Budúcej zmluvy
Príloha č. 5	Metodika
Príloha č. 6	Vzor Ručiteľského vyhlásenia
Príloha č. 7	Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam
Príloha č. 8	Informatívny hannogram ZaD ÚPN BA PALMA

17.11 Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho jeden (1) rovnopis pre potreby Developera a dva (2) rovnopisy pre potreby Mesta.

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

V Bratislave, dňa

Hlavný
Bratislava



Mgr. Lenka Antalová Playuchová
námestníka prísnátorá

V Bratislave, dňa CC

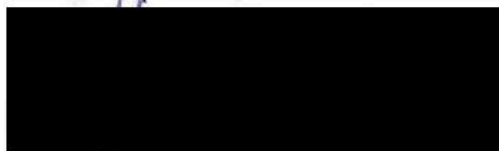
LAMBDA, s.r.o.



Ing. Róigrt Mitterpach, MBA, konateľ



Ing. Fritji Gulan, PhD., konateľ



PRÍLOHA C. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

PRÍLOHA C. 1

VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Aktuálny stav:

Na riešenom území sa v súčasnosti nenachádza žiaden Bytový dom.

Predpokladaný návrh:

V území bude navrhnutých viacero objektov - pravdepodobne blokov, ktorých funkcia a vybavenie budú v súlade so zmenenými funkčnými plochami podľa ÚPN hl. mesta Bratislavy a kladne prerokovanej Urbanistickej štúdie Palma.

Každý z objektov, resp. blokov bude vybavený vlastným vstupom a potrebnými spoločnými priestormi. Parkovanie bude zabezpečené v hromadných garážach pod objektami / blokmi.

Priestorová koncepcia územia bude vychádzať z US Palma. Novovybudovaná bloková štruktúra doplní zachované pôvodné industriálne budovy, ktoré budú adaptované na novú funkciu. Urbanistický návrh zohľadňuje dopravné ukladný charakter vnútornej časti novej štvrte a je tak základným predpokladom pre kvalitné a živé verejné priestory (pešie zóny, námestia) a vnútrobloky s dôrazom na peší pohyb. IAD bude riešená primárne v rámci komunikácie umiestnenej po obvode areálu, z ktorej bude realizovaný prístup do jednotlivých podzemných garáží a ktorá bude zároveň napojená na nadradenú komunikáciu. Dôraz bude kladený na kvalitu a rôznu funkciu zelene, navrhnete s ohľadom na podporu biodiverzity a zmiernenie dopadov klimatickej zmeny prostredníctvom širokej škály opatrení v rámci zelenej a modrej infraštruktúry.

Riešené územie, na ktorom sa bude nachádzať Bytový dom:

Parcelné číslo registra C (vo vlastníctve Developera): 13196/10, 13196/11, 13196/15, 13196/19, 13196/22, 13196/24, 13196/25, 13196/26, 13196/27, 13196/28, 13196/29, 13196/30, 13196/31, 13196/32, 13196/47, 13196/48, 13196/49, 13196/50, 13196/51, 13196/6, 13196/71, 13196/72, 13196/77, 13196/9, 13197/1, 13197/5, 13198/1, 13203/1, 13203/3, 13203/6, 13204/1, 13207/3, 13207/4, 13208/14, 13208/15, 13208/22, 13208/23, 13208/24, 13208/27, 13208/30, 13208/32, 13208/4, 13208/45, 13208/46, 13208/47, 13208/5, 13208/6, 13208/8, 13208/9, 13208/43, 13208/44, 13199/1

Potenciál riešeného územia v zmysle kladne prerokovanej UŠ Palma:

Kód funkcie: 501

Regulačný kód: H

Pozemky vo vlastníctve Developera: 60 720m²

Podiel využitia lokality na bývanie v %: max. 30% / max. 70%

IPP: 2,1 / 2,1

IzP: 0,35

KZ: 0,25

Podlažné plochy (max.): 127 512 m²

Zastavané plochy (max.): 21 287 m²

Celkové bilancie projektu slúžiace aj pre výpočet príspevku podľa Metodiky a časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení podľa Zmluvy budú definované v rámci konkrétneho projektu pre lokalitu Palma, v zmysle kladne prerokovanej US Palma podávaného na záväzné stanovisko HMBA ako je stanovené v článku 2 ods. 3 písm. a).

PRÍLOHA C. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Príloha č. 2 Predbežný výpočet nadhodnoty prislúchajúcej k pozemkom vo vlastníctve Developera v zmysle kladne prerokovanej UŠ Palma:

A Názov lokality B Rozloha riešeného územia	Palma 60 720	m2	Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA Rozloha pozemkov vo vlastníctve Developera, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA
Aktuálny regulatív C Index podlažnej plochy (IPP)			<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i> Aktuálny index podlažnej plochy
D Povolný podiel bývania E Povolný podiel iných funkcií	<u>Stab.územie (1,11)</u> <u>Stab.územie (0)</u> <u>Stab.územie (100)</u>	% %	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)			
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre ostatné funkcie	Stab, územie 67 400	m2 m2 m2	$F = B \times C$ $G = F \times D$ $H = F \times E$ <i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i>
Navrhovaný regulatív			
I Rozloha riešeného územia	501 H		
J IPP	60 720		
K Povolný podiel bývania L Povolný podiel iných funkcií	2,1 70 30	m2 % %	V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov Navrhovaný index podlažnej plochy Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)			
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné funkcie	127 512 89 258 38 254	m2 m2 m2	$M = I \times J \times N =$ $M \times K \quad O =$ $M \times L$
Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	20%		Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
Q Zmena HPP pre bývanie R Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	89 258 17 852	m2 m2	$Q = N - G$ Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania $R = P \times Q$ Marža z pridaných plôch bývania
Výpočet podielu pre hlavné mesto			
Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	25%	%	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	4 463	m2	$T = S \times R$ Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho, čo bude vyššie).
Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	58	bytov	$U = T / 5$ $0 \times 0,65$

PRÍLOHA C. 3
ÚZEMNÁ ŠTÚDIA

Územná štúdia v plnom rozsahu kladne prerokovanej štúdie je zverejnená na nasledovnom webovom sídle Mesta:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vmstavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/ine-dokumenty>

- Názov dokumentu: Nájomné bývanie. 1. výzva

Heart of Palma

Life and spaces in Palma .



Urbanistická štúdia (UŠ) zóny areál Palma, Bratislava Čistopis_upr_3

Obstarávateľ: CC LAMBDA
s.r.o.
Mýtna 48, 811 07 Bratislava
Spracovateľ: JELA, s.r.o.
Dátum: marec 2024

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny areáí Raima, Bratislava

Objednávateľ dokumentácie:

CC LAMBDA S.r.o. Mýtna 48, 811 07 Bratislava Slovensko

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie urbanistickej štúdie:

Ing. arch. Zuzana Jankovičová

Vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pod registračným číslom 369.

Príslušný orgán územného plánovania

Hlavné mesto SR Bratislava
MČ Nové Mesto
Oľj v Bratislave

Spracovateľ UŠ:

JELA, s.r.o. Brnianska 25 811 04 Bratislava

Spracovateľský kolektív:

Spracovatelia:

Gehl Architects ApS
Vesterbrogade 24, 5 fi.
DK-1620 Copenhagen V,
Denmark

Project Director:
Project Manager:
Project architects:

Gehl Project Team
David Sim Nina Otrén
Andreas Micheisen,
Louise Jane Martine,
Daniel Boesen

Spracovatelia:

ing. arch. Jeia Piencnerová
ing. arch. Laura Jakabčinová

JELA, s.r.o.

urbanizmus, sídelná zeleň demografia,
urbanistická ekonómia

Spracovatelia Doprava a Technická infraštruktúra :

ing. Juraj Šmigura, CEMOS, s.r.o.
ing. Andrea Martináková
ing. Viera Pavlačková
Ing. Zuzana Nottná
Ing. František Fondrk

doprava
zásobovanie
zásobovanie
zásobovanie
zásobovanie

Grafická časť - zoznam výkresov:

Návrh širších územných vzťahov Komplexný urbanistický návrh Návrh dopravy	10 000 (5 000)
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie vodou, odkaňovanie)	1000 (1 500)
	1000 (1 500)
M 1 : M 1 : M 1 :	1000(1 500)
	energiou)
M 1 :	1000(1 500)
Návrh technickej infraštruktúry (zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou	1000 (1 500)
Regulačný výkres	M 1 : 1000(1 500)
	M 1000 (1 500)
	1: 1000 (1 500)
Výkres zelene, ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov USES	M 1 : 10 000
	M 1000
Výkres kategórií zelene	M 1000
	1: 1000
Výkres vlastníckych vzťahov	M 1000
	1: 1000
Návrh zmien a doplnkov grafickej časti IIPN hl.m. SR Bratislavy	M 1 :

OBSAH:

1. Základné údaje.....	4
1.1. Prehľad východiskových podkladov.....	4
1.2. Dôvody obstarania UŠ.....	4
1.3. Hlavné ciele riešenia UŠ.....	4
1.4. Vymedzenie riešeného územia.....	5
1.5. Väzby vyplývajúce z IJPN hl.m.SR Bratislavy.....	7
2. Návrh riešenia urbanistickej štúdie.....	10
2.1. Opis riešeného územia zóny.....	10
Urbanistická koncepcia riešenia.....	12
3. Urbanistická ekonómia.....	21
4. Demografia, bytový fond, zamestnanosť.....	23
4.1. Prognóza vývoja obyvateľov.....	25
4.2. Návrh riešenia zóny.....	28
5. Občianska vybavenosť.....	28
6. Doprava.....	32
7. Technická infraštruktúra.....	38
7.1. Vodné hospodárstvo.....	38
7.2. Zásobovanie plynom.....	40
7.3. Zásobovanie elektrickou energiou.....	40
7.4. Telekomunikácie.....	43
8. Sídlná zeleň.....	44

8.1. Súčasný stav.....	44
8.2. Sídlná zeleň - návrh riešenia.....	44
8.3. Bilancie navrhovanej sídlnéj zelene.....	46
9. Životné prostredie.....	47
9.1. Ovzdušie v meste Bratislava a limity znečistenia.....	47
9.2. Povrchové vody.....	48
9.3. Hluk.....	48
9.4. Radónové riziko.....	49
9.5. Svetlotechnika.....	49
9.6. Nakladanie s odpadmi.....	49
10. Časová a vecná koordinácia výstavby v lokalite.....	50
11. Priemet návrhu do Zmien a doplnkov ÚPN hl.m.SR Bratislavy.....	51
12. Grafická časť UŠ.....	53

1. Základné údaje

1.1. Prehľad východiskových podkladov

Na riešené územie sa vzťahuje niekoľko vypracovaných a odsúhlasených územnoplánovacích podkladov mesta Bratislavy, ktoré sú relevantné k danej problematike, ide o nasledovné materiály: i)PN hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov Urbanistická štúdia Brownfields Bratislava 2019 Územný general dopravy mesta Bratislavy (2015)

Územný general školstva Bratislava Územný general zdravotníctva Bratislava
 Územný general sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2013)
 Územný general kanalizácie Bratislava Územný general zásobovania pitnou vodou Bratislava ŽSR, dopravný uzol Bratislava - štúdia realizovateľnosti" (objednávateľ: ŽSR),
 Vyhľadávacia štúdia možností realizácie záchytných parkovísk a parkovacích domov v Bratislave (2017)
 Konceptcia rozvoja MHD v Bratislave na roky 2013 - 2025 Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy, 2014 Územný general bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)
 Stratégia adaptácie SR na zmenu klímy (2018)

Podkladom pre spracovanie Variantu 1 tejto UŠ boli podkiady od spracovateľa Gehl Architects ApS.

1.2. Dôvody obstarania UŠ

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overiť a zapracovať nové podnety, ktoré vznikli po schválení ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Urbanistická štúdia (UŠ) sa zaoberá riešením potenciálnej reprofiliácie územia areálu Palma v súčasnosti určeného pre výrobu a skladovanie, čo generuje vysokú dopravnú záťaž územia predovšetkým nákladnou dopravou. Vzhľadom na polohový potenciál územia vo vnútornom meste, vo výhľadovom horizonte rozvoja mesta nie je dlhodobá akceptovateľná uvedená záťaž nákladnou dopravou a prevádzkami výroby a skladov, čo je hlavným dôvodom navrhovaných zmien vo využití územia zóny areálu Palma. Cieľom je vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby.

Reprofilácia spočíva v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území, ako aj v možnostiach zmeny súčasného funkčného využitia územia. Lokalita bola súčasťou riešenia UŠ brownfields v Bratislave, v ktorej bola odporučená na zmenu Územného plánu hl. m. SR Bratislavy.

Po reprofiliácii územie poskytne zamestnancom, obyvateľom zóny aj návštevníkom kvalitné zázemie občianskej vybavenosti, doplnené o nové možnosti zamestnanosti v službách, v administratíve, ako aj priestory pre každodenný relax.

Špecifickým účelom použitia UŠ v zmysle § 4 odst. 1 zákona č. 50 /1976 Zb. v znení neskorších predpisov je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území, s cieľom využitia UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky LJPN hl.m. SR Bratislavy, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôsobenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- zosúladienie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom.
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území - revitalizácia mestských funkcií ako - občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

Uvedené tézy boli riešené vo variantných návrhoch UŠ, následne prerokované a na podklade výsledkov prerokovania sú spracované v hmotovo priestorovej štruktúre podľa variantu 1 a na podklade funkčného využitia podľa variantu 2 ako Čistopis UŠ.

1.3. Hlavné ciele riešenia UŠ

Po vykonaní prieskumov a rozborov zóny, zadefinovaní hlavných problémov a zhodnotení reálnych zámerov výstavby v zóne boli hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

Stanoviť koncepciu priestorového a funkčného využívania areálu a záujmového územia zóny, pričom je

potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:

- zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výstavby s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy,
- stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
- akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí.
- spracovať urbanistickú štúdiu vo variantných riešeniach pre rozdielne koeficienty zastavanosti v nadväznosti na okolitú zástavbu,
- spracovať druhý variant urbanistickej štúdie s potenciálnou intenzitou zástavby reflektujúcou existujúcu intenzitu zástavby území v širších vzťahoch,
- Stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta. Funkciu občianskej vybavenosti navrhnuť pozdĺž Račianskej radiály a vo vnútornom území zóny riešiť plochy verejných priestorov s nadväznosťou na plochy zelene v kľudovej časti územia.
- Stanoviť mieru a charakter zastavanosti a regulačné princípy s dôrazom na umiestnenie riešeného územia na Račianskej radiále a v blízkosti lokality Biely kríž.
- Preveriť mieru možného stavebného využitia existujúcich objektov pre nové funkcie so zachovaním industriálneho „génia loci“.

Variantná UŠ boia prerokovaná a na podklade výsledkov prerokovania spracovaná v hmotovo priestorovej štruktúre podľa variantu 1 a na podklade funkčného využitia podľa variantu 2 ako Čistopis UŠ.

Invariantný Čistopis UŠ je spracovaný s nasledovným funkčným využitím a intenzitou zástavby: o zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti - 501, rozvojové územie s regulačným kódom H v zmysle metodiky i)PN hl. mesta;

1.4. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Bratislava Nové Mesto, jeho rozloha je 6,8 ha.

Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je ohraničené nasledovne:

- zo severu - areál bývalej Strednej chemickotechnologickej školy,
- z juhu železničná trať Hlavná stanica - Nové mesto,
- z východu železničná trať Predmestie - Filiálka,
- zo západu - obytná zástavba Biely kríž a Račianska ulica.

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je ohraničené nasledovne:

- z východu Vajnorskou ulicou,
- z juhu Jarošovou a Pionierskou ulicou,
- zo západu železničnou traťou Bratislava — Galanta,
- zo severu v predĺžení od stanice Vinohrady kolmo na Vajnorskú ulicu.

Obrazok 1 Vymedzenie riešeného územia a širších vzťahov



Tabuľka 1 Zoznam parciel a vlastníkov v riešenom území



hranica riešeného územia
hranica širších vzťahov

Č. parcely reg. C v k. ú. Nové Mesto	výmera parcely podľa katastra [m ²]	výmera parcely zasahujúca do FP [m ²]	vlastník parcely podľa katastra	Poznámka
13196/6	504	504	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/9	611	611	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/10	5831	5 831	CC UMBDA, s.r.o.	
13196/11	71	71	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/15	3057	3 057	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/19	2015	2 015	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/22	376	376	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/24	2905	2 905	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/25	532	532	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/26	452	452	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/27	36	36	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/28	1044	1044	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/29	172	172	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/30	16	16	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/31	765	765	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/32	786	746	CC LAMBDA, s.r.o.	Parcely, z ktorých sa vo funkčnej ploche nachádza len ich časť
13196/47	206	206	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/48	9	9	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/49	29	29	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/50	8	8	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/51	73	73	CC WMBDA, s.r.o.	
13196/71	36	36	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/72	34	34	CC LAMBDA, s.r.o.	
13196/77	2	2	CC LAMBDA, s.r.o.	
13197/1	42	42	CC LAMBDA, s.r.o.	
13197/5	219	219	CC LAMBDA, s.r.o.	
13198/1	923	923	CC LAMBDA, s.r.o.	
13203/1	942	942	CC LAMBDA, s.r.o.	
13203/3	841	841	CC LAMBDA, s.r.o.	
13203/6	716	716	CC LAMBDA, s.r.o.	
13204/1	1057	1057	CC LAMBDA, s.r.o.	
13207/3	1102	1 102	CC LAMBDA, s.r.o.	
13207/4	1053	1053	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/4	456	456	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/5	531	531	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/6	231	231	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/8	755	755	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/9	29095	29 095	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/14	108	108	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/15	173	173	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/22	33	33	CC LAMBDA, s.r.o.	

13208/23	29	29	CC LAMBDA, s.r.o.	
13208/24	173	173	CC UMBDA, s.r.o.	
13208/27	24	24	CC UMBDA, s.r.o.	
13208/30	38	38	CC UMBDA, s.r.o.	
13208/32	627	627	CC UMBDA, s.r.o.	
13208/4S	1284	1284	CC UMBDA, s.r.o.	
13208/46	325	325	CC UMBDA, s.r.o.	
13208/47	29	29	CC UMBDA, s.r.o.	
medzisúčt	60 376	60 336		
13184/1	5831	1767	HUVNÉ MESTO SR BRATISUVA	Parcely, z ktorých sa vo funkčnej ploche nachádza len ich časť
13184/3	606	606	HUVNÉ MESTO SR BRATISUVA	
13184/18	2644	938	LV nezaložený, zodpovedá pare. č. 13185 reg E, vlastník Slovenská republika	Parcely, z ktorých sa vo funkčnej ploche nachádza len ich časť
13184/19	54	54		
13187/1	614	614	LV nezaložený, zodpovedá pare. č. 13186,13187, 13188 reg. E, vlastníci Slovenská republika a HLMSR	
13187/2	126	126		
13196/8	602	602	skupina vlastníkov FO, PO a SR (55 vlastníkov)	
13196/33	1603	1437	REAL PROGRESS GROUP, s.r.o.	Parcely, z ktorých sa vo funkčnej ploche nachádza len ich časť
13196/56	53	53	REAL PROGRESS GROUP, s.r.o.	
13196/57	2	2	HOLUND AND COMPANY s.r.o.	
13196/58	14	14	HOLUND AND COMPANY s.r.o.	
13196/59	12	12	HOLUND AND COMPANY s.r.o.	
13196/60	158	158	HOLUND AND COMPANY s.r.o.	
13196/61	8	8	REAL PROGRESS GROUP, S.r.o.	
13196/62	11	11	HOLUND AND COMPANY s.r.o.	
13196/63	9	9	REAL PROGRESS GROUP, S.r.o.	
13196/64	21	21	HOLUND AND COMPANY s.r.o.	
13196/65	7	7	REAL PROGRESS GROUP, s.r.o.	
13196/66	138	138	REAL PROGRESS GROUP, s.r.o.	
13196/69	107	107	FO	
13196/70	71	71	FO	
13199/1	186	186	TANOEM-SK s.r.o.	
13199/2	228	228	FO	
13199/3	218	218	FO	
13208/43	60	60	TANDEM-SK s.r.o.	
13208/44	187	187	TANDEM-SK s.r.o.	
medzisúčt	13 570	7 634		
celé R.Ú. spolu		67 970		

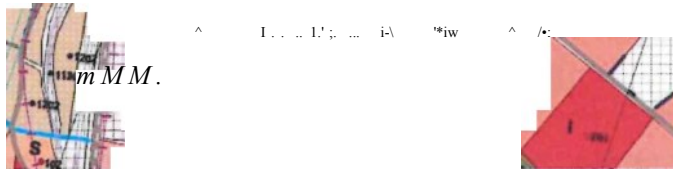


k'rAjuoc^T'.^jtwe- eafirm

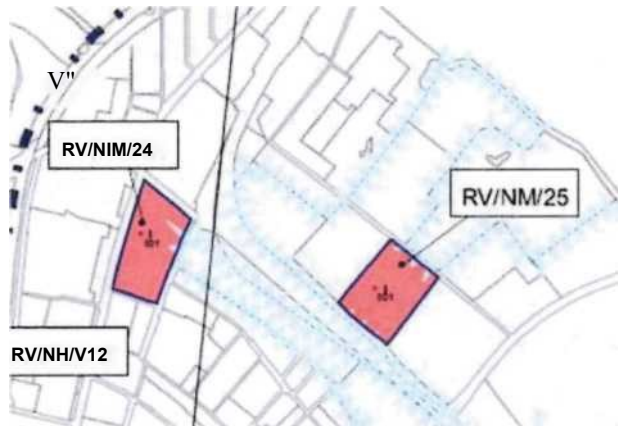
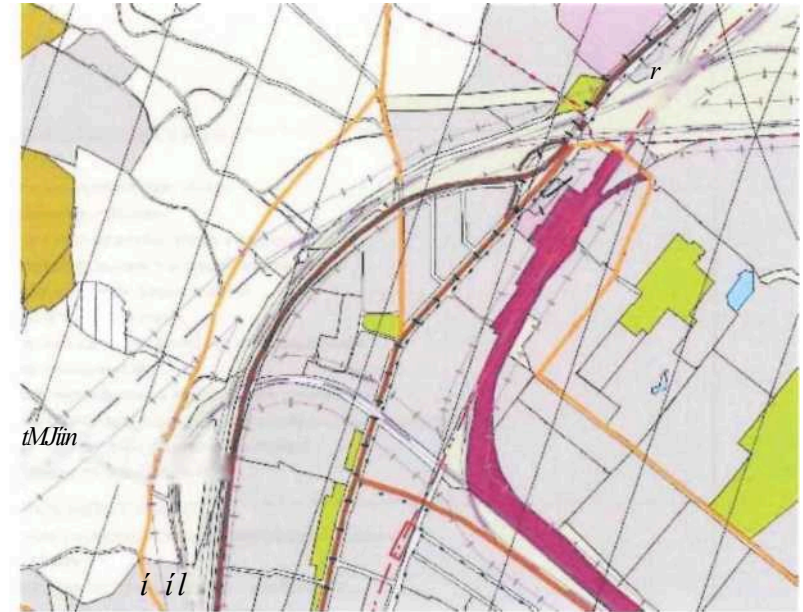
Parcely, z ktorých sa vo funkčnej ploche nachádza len ich časť

1.5. Väzby vyplývajúce z UPN hl.m.SR Bratislavy

V riešenom území zóny platí podľa teraz platného UPN hl.m. SR Bratislavy funkčné využitie 301 •
Priemyselná výroba - stabilizované územie

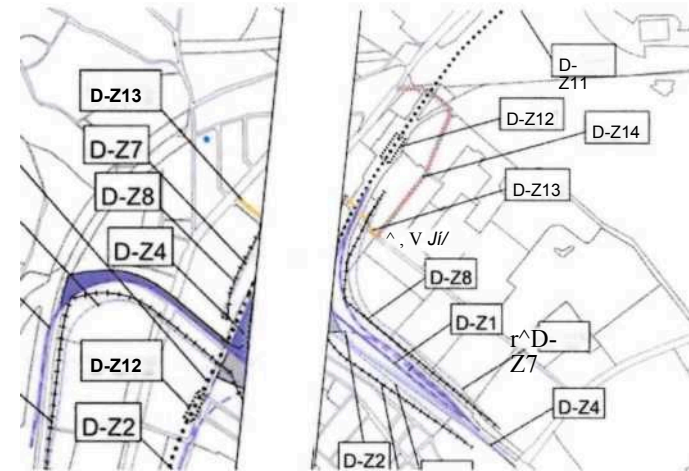


Obrázok 2 Územný plán hl.m. SR Bratislavy - Grafická časť - výrez z Výkresu regulácie

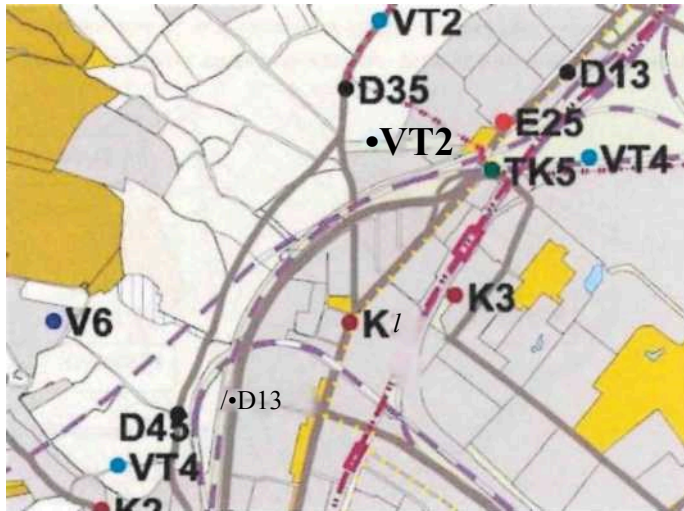


Obrázok 3 Územný plán hl.m. SR Bratislavy ZaD 02 - Grafická časť - výrez z Výkresu regulácie

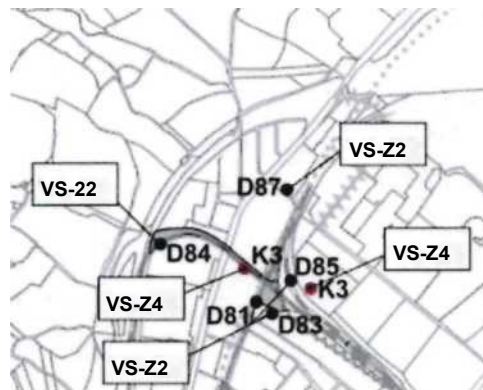
Obrázok 4 Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie:



Obrázok 5 Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) ZaD 01 - Grafická časť - výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie



Obrázok 6 Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Návrh verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme, schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



Obrázok 7 Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007)ZaD 01 - Grafická časť - výrez z výkresu Návrh VPS

V riešenom území a jeho okolí Územný plán hl.m.SR Bratislavy určuje tieto verejno-prospešné stavby:

16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme. Podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku §108 odseku (2) písmena f) a l) sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

- K3 dobudovanie a rekonštrukcia kanalizácie systému zberača C
- D87 - Prepojenie Nobelova- Račianska vo FT C1 s podjazdom popod železničnú trať

ÚZEMIA VÝROBY

priemyselná výroba

distribučné centrá sklady, stavebníctvo

pomohospodárska výroba

skleníkové hospodárstvo

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch liniovej a plošnej zelene.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Uvádžame príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl.m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov:

prevládajúce
areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane príslúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu

areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov

303 priemyselné a technologické parky

prípustné

304 v území je prípustné umiestňovať najmä :

zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko — technologické parky súvisiace s funkciou dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín

zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

skladové areály, distribučné centrá stavebné dvory a zariadenia

zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou byty v objektoch určených pre inú funkciu - služobné byty zeleň liniovú a plošnú

tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému zariadenia na nakladanie s odpadmi

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia

funkcie : zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu základné a vysoké školy

ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu

kongresové a veľtržné areály zariadenia pre kultúru, zábavu a

cirkev zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti areálové

a kryté zariadenia športu a voľného času stavby pre individuálnu

rekreáciu zariadenia pre poľnohospodársku výrobu skládky

odpadov

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Uvádame tabuľku **Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto** podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov:

Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto - mestské časti

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 500-1000	0,22	0,40
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
				RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
		201	OV celom, a nadmestského významu	Zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,20
				bytové domy - rozvojená zástavba	0,30	0,25
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD - pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300-450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,15
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25
				201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,28	0,20
				302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,25
				0,26	0,25	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
		202	OV lokálneho významu	rozvojená zástavba - areály	0,23	0,30
				OV areálového charakteru	0,35	0,30
		301	Priemyselná výroba	OV lokálnych centier	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	areály	0,47	0,10
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba mestského typu	0,35	0,20		
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,26	0,30
				0,24	0,30	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvojená zástavba	0,22	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba mestského typu	0,34	0,25
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20		

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	12P max.	KZ min.
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,23	0,30
				0,21	0,30	
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30		
		zástavba mestského typu	0,35	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,30	0,30		
		zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,22	0,30
				0,20	0,30	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15		
		0,34	0,20			
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25		
		0,28	0,25			
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30		
		0,30	0,25			
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvojená zástavba	0,30	0,30		

Význam informačných kódov:

kód N: rozvojová plocha je v súčasnosti nereguovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod.,
kód S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

kód X: rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami > Hlavná stanica

** zástavba v územíach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) - zóna Pbninova, zóna Chalupkova Poznámka: v priestorovom usporiadaní rešpektovanie výškových limitov zástavby MPR a pamiatkového územia CMO

2. Návrh riešenia urbanistickej štúdie

2.1. Opis riešeného územia zóny

stručná história miesta

Zdroj: Spracované podľa <http://palmapreludi.sk/>

1901 V oblasti dnešnej Račianskej ulice vyrastá jeden priemyselný podnik za druhým. V prvých desaťročiach 20. storočia tu funguje napríklad Siemens-Schuckert, mlyn a pekáreň Jedla, továreň na čokoládu Stoiwerck (dnešné Figaro) a Dyňa- mit-Nobei.

1920 V areáli Palmy štartuje priemyselná výroba rastlinných olejov a tukov. 1930 Z okolia Račianskej sa stáva nové priemyselné centrum Bratislavy. Môže za to hlavne výborná doprava: Električka sem vozí ľudí z centra mesta a železnice privádzajú náklad z vnútrozemia. 1946 Po znárodnení firmy Lovosická a. s. vznikajú Bratislavské tukové závody. Ich súčasťou je aj Považská továreň na rastlinné tuky v Novom Meste nad Váhom. 1958 Spojením Bratislavských tukových závodov a podnikov PALMA Nové Mesto nad Váhom a PÓLIO v Košiciach vzniká Národný podnik PALMA. 1960 Každá odnož Palmy zodpovedá za Inú časť v Bratislavskej Palme sa spracúvajú olejnaté semenka, vyrábajú sa tu polotovary, jedlé rastlinné tuky a oleje. 1965 V Palme sa inštaluje úplne prvá automatická linka na Slovensku. 1980 Do Bratislavy sa sťahuje čoraz viac ľudí a obytné domy začínajú vytlačať priemyselnú výrobu z Račianskej. 1989 Veľké zmeny zasahujú aj Palmu. Nakoniec Ich však zvládne a výroba pokračuje. V tomto čase sa tu vyrábajú čistiace a pracie prostriedky. 2004 Palma získava Čestné uznanie Slovenskej, obchodnej a priemyselnej komory za etiku v podnikaní. 2014 Uprostred útlu výroby na Račianskej zatvára svoje brány aj Palma. 2017 Končí sa výroba vo vedľajšom pekárskom závode Penám. 2021 Odber kalov: Po predchádzajúcich majiteľoch zostalo v Palme dokopy 410 m³ olejových kalov. Aj keď analýza potvrdila, že nie sú zdraviu škodlivé, prírode rozhodne nepomáhali a do novej Palmy určite nepatrili. Preto sme zmes odpadových vôd, tuku a oleja odčerpali a odviezli do čistiarny vôd. Areál sa tak zbavil poslednej environmentálnej záťaže po bývalej výrobe.

Prírodné pomery

Ide o bývalé východné priemyselné územie mesta. Konkrétne riešené územie je bývalým areálom potravinárskeho priemyslu - Palma. Areál je v súčasnosti využívaný len sčasti pre priemyselnú výrobu. Výroba olejov a pekáreň boli zrušené. Riešené územie je rovinatého charakteru. Podľa geomorfologického členenia Slovenska Ide o časť oblasti Podunajská nížina a celok Podunajská rovina. Nadmorská výška v riešenom území je cca 140,50 m.n.m., na juhu územia je mierne nižší, cca 138,50 m.n.m.

Zaujímavé územie je zaradené do mierne teplej klimatickej oblasti s miernou zimou a teplým letom. Priemerné teploty dosahujú vyše 10°C (vplyv veľkej zastavanej plochy v okolí), najnižšie sú v mesiaci január - 0,33°C a najvyššie teploty sú v mesiaci august 21,27°C. Priemerný počet mrazových dní v roku je 91,2 a ľadových dní je 30. Hĺbka premfzania pôdy je 90 cm. Priemerný počet dní so snehovou prikrývkou je 31. 2 hľadiska veternosti v Bratislave je najväčšia početnosť smerov vetra v severozápadnom smere 20,8 % a v severovýchodnom smere 16,14 % a najmenšia v juhozápadnom 4,47 % a v južnom 6,54 %. Priemerná rýchlosť vetra je 3,3 m/s. Ročný priemer zrážok je 657 mm, najmenej je v mesiacoch február - 39 mm a marec - 40 mm a najviac v mesiacoch júl - 70 mm a november - 69 mm.

Inžinierskogeologický prieskum

Zdroj: *Areál Palma Bratislava, Račianska - podrobný inžinierskogeologický prieskum, AG audit, s.r.o.. Hraničná 17, Bratislava*

Za účelom podrobného IGP bola geologická stavba overená 4 ks jadrových vrtných sond do 20 m a jednej do 25 m p.t. Jadrové vrty boli doplnené 6 špirálovými vrtními do hĺbky 12-17 m p.t. V predstihu vrtoŧ boli vykonané dynamické penetračné skúšky v počte 11 ks. Na ich základe charakterizujeme úložné pomery nasledovne:

Povrch terénu je tvorený navážkou s mocnosťou do 3 m p.t. Pôvodné zeminy začínajú ako svetlohnedý proluviálny - deluviálny il piesčité F4/CS a il so strednou plasticitou F6/CI, s polohami pieskov zle zmených S2/SP, pieskov s prímiesou jemnozrnnej zeminy S3/S-F a pieskov ílovitých S5/SC. V ich podloží sa približne od hĺbky 1,6-4,7 m p.t. začína výskyt štrkov. Klasifikačné sú zaradené ako štrk s prímiesou jemnozrnnej zeminy G3/G-F, menej štrk dobre zrnený G1/GW a štrk zle zrnený G2/GP. Celková mocnosť štrkov je v rámci areálu Palmy veľmi rozdielna a mení sa od 10 m p.t. po 18,5 m p.t. Najväčšie mocnosti štrkov sú v pomyselnom páse vrtoŧ S-4 a J-6, kde mocnosť štrkov dosahuje viac ako 17 m p.t. - 18,5 m p.t. Na ostatnej časti územia sa mocnosť štrkov pohybuje od 10 do 12,5 m p.t., v závislosti od reliéfu terénu.

Neogénne podložie štrkov je tvorené nepriepustným ílom a siltom. Neogénne podložie vo všetkých vrtoch začína nepriepustnou polohou ílov so strednou plasticitou F6/CI, prípadne polohou siltov s strednou plasticitou F5/MI. Vo väčších hĺbkach prevažujú polohy siltov a pleskov. Klasifikačné sú zaradené ako siltly so strednou plasticitou F5/MI, siltly s nízkou plasticitou F5/ML, sily s vysokou plasticitou F7/MH, siltly plesčité F3/MS až plesky ílovké S5/SC, s polohami ílov so strednou a nízkou plasticitou.

V týchto geologických podmienkach odporúčam všetky nepodpivničené polyfunkčné bytové objekty prednostne zakladať plošne, do polôh štrkov nad hladinou podzemnej vody. Štrky začínajú ako stredne uľahnuté až uľahnuté a preto v týchto hĺbkach majú najlepšie geotechnické parametre. Hlbšie založené objekty podzemných garáží a budov je však potrebné zakladať do polôh štrkov pod hladinou podzemnej vody. Zakladanie a hĺbenie výkopov pod 135,3 m n.m. si preto vyžiada dočasné zníženie hladiny podzemnej vody stavebným čerpaním. Čerpanie je v štrkoch možné vykonať iba pod ochranou podzemných tesniacich stien. Po odčerpání a odťažení stavebných jám je možné tieto objekty založiť plošne do polôh kypřých, menej stredne uľahnutých štrkov.

Únosnosť plošného základu je možné zvýšiť sústavou plávajúcich pilot, situovaných do neogénneho podložía. Potrebu použítia pilot. Ich hĺbku, počet a rozmiestnenie treba určiť výpočtom, podľa zaťaženia stavby za použítia laboratórne získaných hodnôt z neporušených vzoriek ílov a siltov.

Pre hodnotenie únosnosti štrkov a pleskov odporúčam prednostne vychádzať z nameraných hodnôt z dynamických penetračných skúšok. Zásoby podzemnej vody sú viazané na kvartérne štrkové polohy. Štrky sa vyznačujú vysokou pórovou priepustnosťou, charakterizovanou priemernou rýchlosťou prúdenia v celom horizonte štrkov. Hladina podzemnej vody je voľná. Neogénne polohy ílov v podloží štrkov predstavujú nepriepustnú bázu.

Hydrogeologické zhodnotenie

Najvýznamnejšie zásoby podzemnej vody sú viazané na kvartérne štrkové polohy. Tieto sú v tejto časti územia Bratislavy napájané vodami Dunaja iba nepriamo pri nízkych vodných stavoch. Najvýznamnejšie sú prítoky podzemnej vody z priestoru Malých Karpát. Štrkové polohy sa vyznačujú vysokou pórovou priepustnosťou, charakterizovanou priemernou rýchlosťou prúdenia v celom horizonte štrkov v rozsahu $k_f = S \cdot 10^{-4} - 4 \cdot 10^{-4} \text{ m.s}^{-1}$

Hladina podzemnej vody je voľná. Infiltrujúce zrážky z povrchu sa na hladine podzemnej vody prejavujú iba v daždivom období a jarnom období, najmä zvýšenými prítokmi dažďovej vody z priestoru Malých Karpát. V tomto období môže hladina podzemnej vody krátkodobo významne stúpnuť nad priemery dosahované v priebehu roka. Neogénne polohy siltov a ílov v podloží štrkov predstavujú nepriepustnú bázu zvodnených polôh, pre Ich veľmi nízkou pórovou priepustnosťou, stanovenú laboratórne $1,7 \cdot 10^{-4} - 1,4 \cdot 10^{-4} \text{ m.s}^{-1}$. íly a siltly tak predstavujú nepriepustné polohy zvodneným štrkom. Prieskumom zistené polohy pleskov v neogénnom súvrství charakterizujeme ako jemnozrnne, s vysokým podielom ílu. Tieto piesky sú potenciálne kolektory neogénnej podzemnej vody, avšak bez významnejších obnoviteľných zásob podzemných vôd. Je to dané Ich veľmi nízkou priepustnosťou a prepojenosťou s lepšie zvodnenými polohami. Režim prúdenia podzemných vôd je v neogénnych kolektoroch artézsky s negatívnu plezometrickou úrovníou. Podzemnú vodu v kvartérnych štrkoch sme počas vrtnia orientačne odhadli podľa vlhkosti vrtných jadier a premeraní hladiny podzemnej vody v zapážených vrtoch. Priemerná tladlna podzemnej vody sa pohybuje od 135,3 m n.m do 134,8 m n.m. Maximálna úroveň hladiny podzemnej vody môže, podľa meraní SHMÚ, v tejto časti územia dosiahnuť až 136,0- 136,5 m n.m.

Aaresívne účinky vody - Z pohľadu hodnotenia agresívnych účinkov podzemnej vody na betón, voda nebude vykazovať zvýšené agresívne účinky na betón. Z pohľadu korozívnych účinkov na ocelové konštrukcie, podzemná voda bude pri kontakte s ocelovými konštrukciami bude pôsobiť korozívne.

Súčasný stav územia



stav riešeného územia je z hľadiska súčasných tendencií v záujmovej lokalite nepriaznivý. Územie je nevyužívané, z väčšej miery funkčne neharmonické a v súčasnosti je bariérou v pešom prepojení medzi sídliskom Biely kríž a obytnou zónou Odborárska - Nobelova. Dnešné funkčné využitie územia - priemyselná výroba (sklady, výroba, opustené a zanedbané objekty) je v tejto exponovanej polohe nevhodné a dlhodobou neudržateľné.

Svojou polohou v kontakte s ulicou Račianska je územie s potenciálom kvalitnej mestskej štruktúry stále nevyužívané. V južnej časti v kontakte s riešeným územím sa nachádza trasa ŽSR, ktorá je využívaná aj pre prímestskú koľajovú dopravu. Stanica ŽSR Predmestie je v optimálnej pešej dochádzkovej vzdialenosti z riešeného územia.



Obrázok 8 Poloha riešeného územia v širších súvislostiach

územné vzťahy

A new beginning for Palma Welcome Via Palma

Palma in Bratislava



The Palma context



At the heart of Palma



Palma -
J. -

Riešené územie sa z hľadiska širších vzťahov nachádza v kontakte:

- so širším centrom mesta, ktoré už v súčasnosti predstavuje územie od Račianskeho Mýta po areál internátov Miadá Garda,
- s atraktívnym prírodným zázemím mesta - masív Malé Karpaty,
- z južnej strany je perspektívne prepojenie s rozsiahlym územím pôvodne využívaným na priemyselné a podnikateľské aktivity, ktoré má však veľký potenciál zmeny na mestskú obytnú zástavbu a pravdepodobne sa v budúcnosti reprofiliuje na tento účel.

Zóna ako súčasť širšieho centra mesta sa postupne tak prepojí aj so západnou a južnou časťou mesta, od ktorých je v súčasnosti odizolovaná traťami ŽSR. Z uvedeného dôvodu je dôležitá prestavba tratí na mestskú koľajovú dopravu s možnosťou eliminácie bariérových efektov trás ŽSR. Takýmto spôsobom bude možné vytvoriť zo zóny a jej blízkeho okolia kvalitné centráne mestské prostredie s významným podielom verejných priestorov a zelene.

Prestavbou Račianskej ulice na mestotvornú radiálu sa zvýši atraktivita celého územia a podporí sa efektívnosť prevádzky celého mesta z ekonomického aj ekologického hľadiska.

Širšie väzby sú ďalej zohľadnené najmä:

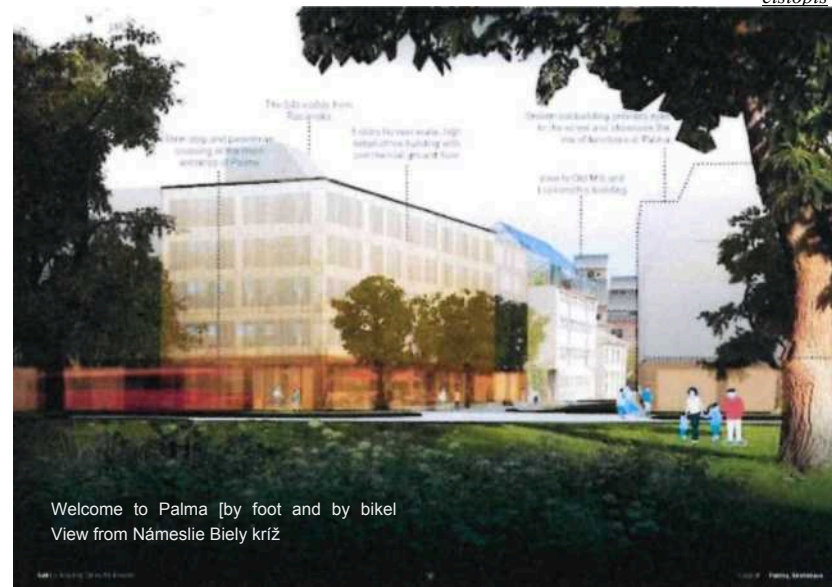
- v návrhu dopravnej organizácie územia a jeho väzby na dopravný systém,
- v návrhu koncepcie riešenia technickej vybavenosti v nadväznosti na susediace zóny resp. širšie súvisiace územie mesta,
- z hľadiska kompozičných princípov tvorby mesta sa odstráni barierový efekt priemyselnej zástavby a otvoria sa priehľady na zrekonštruované „klenoty“ pôvodnej zástavby v lokalite, ako aj na prírodné zázemie Karpatského masívu.

Návrh urbanistickej koncepcie zóny vychádza z koncepcie ÚPN BA, pričom UŠ ju ďalej rozvíja, aktualizuje a optimalizuje zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepcijskými dlhodobými zámermi mesta a mestskej časti s konkrétnymi investičnými aktivitami. Tým sa dosiahne harmonizácia individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastnických vzťahov ku konkrétnym pozemkom.

Po zadefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v lokalite boli hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- dominantným hmotovo-priestorovým pôsobením budúcej zástavby je zhodnotiť potenciál pre vytvorenie novej časti mesta:
 - s blokovou štruktúrou zástavby,

Návrh urbanistickej koncepcie zóny



- o s rešpektovaním koncepcného zámeru vytvorenia „vnútorného verejného priestoru“ -ako charakteristického kompozičného prvku zóny, o v hmotovo-priestorovom dotváraní štruktúr rešpektovať požiadavky na reprezentačné architektonické stvárnenie zástavby a zachovanie priehľadov na prírodné zázemie mesta.
- stanoviť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:
 - o zhodnotiť polohový potenciál územia so sledovaním miery zaťaženia územia, o určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity zástavby primerane tvorbe mestského prostredia a s riešením dopadov na ekologickú stabilitu širšieho územia a na dopravný systém mesta, o vytvoriť kvalitné životné prostredie pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch, o formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia, o zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene rôznej štruktúry ako súčasti verejných, poloverejných a vyhradených priestorov, o zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia vo väzbe na širšie dopravné vzťahy, o zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy, o optimalizovať riešenie technickej Infraštruktúry,

• stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.
UŠ zóny PALMA, Bratislava

Invitations for different users

Layers of Patma



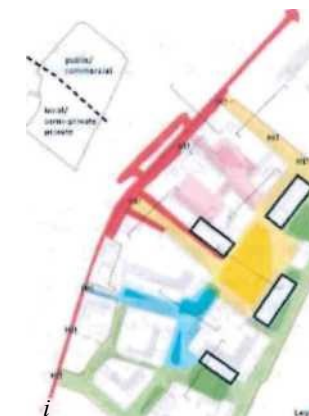
Priestorová koncepcia

A range of spaces and characters

1 tr. snčí fpr.sr.fts In H.3lra



„S



čistopis

Obrázok 9 Základné členenie priestorov zóny a ich využitie

Prioritou návrhu urbanistickej štúdie je riešenie kvalitného mestského prostredia, s cieľovým zastúpením mestských funkcií - administratíva, bývanie, a k tomu primeraná občianska vybavenosť, určená aj pre širšie okolie zóny. Tieto funkcie sú doplnené sídelnou, hlavne parkovou zelenou, druho- a reflektujúcou prírodné zázemie zelene pôvodných malokarpatských typov. Zástavba je doplnená oddychovými a športovými plochami pre všetky vekové kategórie.

Základom kompozície urbanistickej štruktúry zóny sú tieto hlavné princípy:

- previazanosť s okolitou zástavbou,
- prepojenie zóny s historickým vývojom zóny ponechaním a revitalizáciou existujúcich pôvodne priemyselných objektov a ich plnohodnotným začlenením do funkčnej štruktúry zóny,
- prepojenosť so širším centrom mesta,
- prepojenosť s existujúcou obytnou zástavbou MČ Nové Mesto,
- novozaložená uličná sieť vymedzujúca systém blokovej zástavby a diferencovaných verejných priestorov doplnených parkovou zelenou, oddychovými a športovými plochami,
- funkčné využitie územia a jeho atraktívne architektonické stvárnenie by malo priťahovať záujem obyvateľov lokality, okolia a aj návštevníkov mesta,
- priamo v zóne je navrhnutá dostatočne kvalitná občianska vybavenosť pre budúcich užívateľov zóny, jej obyvateľov a širšie okolie.

Po prerokovaní UŠ dotknutými subjektmi a orgánom územného plánovania (mesto Bratislava) bol odporučený na dopracovanie invariálny čistopis UŠ na podklade variantu 1.

V zmysle dlhodobých zámerov je pre riešené územie stanovený rozvoj novej časti širšieho mestského centra, ktoré bude vďaka pestrému zloženiu funkčných plôch využívané počas celého dňa. Pôjufunkčná štruktúra s vhodným podielom bývania by mala zabezpečiť prirodzené zapojenie územia do života Bratislavy.

Zóna nie je v pešej dostupnosti a v kontakte s historickým centrom Bratislavy, je však optimálne dopravné spojená s centrom mesta električkovou dopravou a perspektívne aj ďalším typomestskej a regionálnej koľajovej dopravy. V priamom dotyku s riešeným územím je navrhovaný TIOP, prostredníctvom ktorého bude riešené územie optimálne prepojené so všetkými časťami Bratislavy.

Základom organizácie priestorovej koncepcie sú už založené dopravné ťahy v dotkových územiach zóny, na ktoré nadväzuje vnútorný systém obslužných komunikácií. Táto dopravná kostra podporuje bezkolíznu a harmonickú prevádzku zóny. Centrum zóny je organizované takmer bez cestnej dopravy s výnimkou prístupových komunikácií a vjazdov a výjazdov z podzemných garáží.

Priestorová koncepcia zóny navrhnutá v UŠ dopĺňa hlavné kompozičné princípy o:

- kompozičnú os v smere sever - juh opticky osovo prepájajúcu budúci verejný priestor okolo TIOP s verejným priestorom v centre zóny s vyvrcholením pri kultúrnošportovom centre Silo,

- sieť priečných peších prepojení k verejným priestorom dopĺňa hlavné kompozičné osi,
- kompozičné osi a verejný priestor sú doplnené zelenými líniami a verejnými parkmi, tzv. Office parku, kultúr parku a living parku; pričom každá časť parku slúži špecifickému účelu.
- ústredným kompozičným prvkom je „vnútorný“ verejný priestor s parkom, ktorého charakter a poloha v zóne determinuje celú urbanistickú štruktúru,
- v kompozícii blokovej štruktúry je navrhnutý špecifický poivoverejný priestor, riešený ako living park.

New buildings define spaces and set the frame for life

LCJVCB of Tulin;

.1

«nartiMi

i_L

*Q;jiLXL-XII



**Obrázok 10 Kompozičné princípy
urbanistického riešenia v
nadväznosti na okolitú zástavbu**

ijezmie sa nachádza na okraji širšieho centra mesta, ktoré vzhľadom na svoju priemyselnú minulosť nebolo doteraz jednoznačne zadefinované. Celá okolitá zóna pritom prechádza neistými avšak zásadnými zmenami, ktoré majú potenciál zvýšiť kvalitu územia v prospech vytvorenia typickej mestskej zástavby. V súčasnosti je okolitá zástavba nesúrodá. Zároveň sa územie nachádza v kontakte s dopravným uzlom nadmestského významu -trate s stanice ŽSR (TiOP a stanica ŽSR Predmestie).

Predmetom urbanistickej štúdie je revitalizácia zóny bývalej Palmy v širšom centre Bratislavy. Navrhovaný súbor objektov pozostáva z uzavretých blokov obytných budov s funkčným parterom s občianskou vybavenosťou. V kontakte s Račianskou ulicou sa nachádza areál administratívne obslužných

zariadení zóny a jej okolia. Bytová funkcia je v kontakte s Račianskou ulicou len výnimočne, v prípade, keď je potrebné priestorové uzavretie mestského bloku.

Potrebný počet parkovacích miest je zabezpečený garážovými domami pod budovami a vnútroblokmi, ako aj parkovacími miestami na povrchu pozdĺž navrhovaných obslužných komunikácií na okraji územia. Súčasťou návrhu je aj rozsiahly verejný priestor s parkom v centre navrhovanej štruktúry.

Návrh pracuje s myšlienkou centrálného verejného priestoru v strede urbanistickej štruktúry, ktorý svojou bohatou zelenou masou vytvára vlastnú mikroklimu a funguje ako samostatný ekosystém. Tento špecifický element je centrom zóny, ktorá vytvára predpoklady rozvoja zvýšenia kvality aj svojmu okoliu. Konceptcia umožňuje odfiltrovanie postupne sa meniacej nezadefinovanej zástavby, pričom zvyšuje kvalitu ústredného priestoru a celej lokality. Zároveň svojím jasným prístupom využíva potenciál lokality a umožňuje jej ďalší rozvoj.

Funkčné využitie a architektonické riešenie

Základné funkcie bývania, občianskej vybavenosti a kancelárií sú doplnené o komunitné a zdieľané funkcie. Na hranici vnútorného priestoru námestia sú v parteri obytných domov situované zariadenia občianskej vybavenosti ako - obchody, služby kaviarne, reštaurácie, materská škola a pod.

Občianska vybavenosť je rozptýlená v živom parteri orientovanom sčasti do budúceho bulváru Račianskej ulice a do kľudného verejného priestoru v centre zóny. Ide prevažne o menšie prevádzky obchodu a služieb, prípadne spojených s malou prevádzkou ako napríklad pekáreň, či ateliéry. Súčasťou dvorov obytných blokov sú malé komunitné priestory vybavené hracími prvkami pre deti a mládež ako aj športovo rekreačnými prvkami a ďalším mobiliárom. Časť striech podzemných garáží je navrhovaná vo forme komunitných záhrad.

Jednotlivé bloky bytových domov sa skladajú prevažne z kombinácie sekciových a chodbových domov s variujúcim počtom podlaží. V severo-južnej orientácii sú umiestňované sekcie s preplávajúcimi bytmi, zatiaľ čo v orientácii západ-východ prevládajú chodbové domy. Smerom do centra zóny sú dispozície veľkorysejšie. Navrhovaná štruktúra je perforovaná v osi východ- západ.

Priestory vnútroblokov polouzavretej štruktúry plynulo prechádzajú do stredového verejného priestoru a parku. Vnútrobloky sú vybavené ihriskami pre najmenšie deti, komunitnými záhradkami a ďalšou rozšírenou vybavenosťou domov. Po obvode sú umiestňované predzáhradky bytov na prízemí a bezbariérové vstupy do jadier bytových domov.

Posledné podlažia domov sú navrhované ako ustúpené, pričom animujú strešnú krajinu v podobe terás. Extenzívne zelené strechy bytových domov sú doplnené fotovoltaickými panelmi.

Skladba a veľkosti bytových jednotiek ponúkajú širokú variáciu plošných výmer 1-4 izbových bytov podľa požiadaviek investora. Súčasťou bytov je exteriérový priestor v podobe balkónov, alebo loggií. Byty na prízemí sú navrhované s predzáhradkami, ktoré sú oddelené od vnútrobloku vlastným oplotením a izolačnou zeleňou. Technické a skladové priestory sú situované v podzemných podlažiach. Súčasťou podzemných garážových domov je aj parking pre cyklistov s miestnosťou pre údržbu.

V severozápadnej časti územia, priliehajúcej k bulváru Račianska ul. sú sústredené výškovo a hmotovo akcentujúce administratívne budovy. Pri týchto objektoch je sústredené otvorenie bulváru v podobe malého verejného priestoru na Račianskej ulici so živým parterom.

Súbor administratívnych budov je hmotovo koncipovaný ako vyvrcholenie celej štruktúry. Jeho súčasťou sú pobytové terasy na streche nižšej časti ponúkajúce výhľady smerom do vnútorného verejného priestoru a parku. V parteri administratívnych budov je súčasťou budovy občianska vybavenosť rôzneho charakteru.

Parkovanie je zabezpečené v podzemnom garážovom dome, ktorý je rovnako vybavený parkingom pre cyklistov. Fasády budov mierkou členenia naznačujú odlišnú funkciu v rámci zástavby a reagujú na okolitú zástavbu.



Obrázok 11 Komplexný urbanistický návrh

Zóna je riešená formou takmer uzavretých mestských blokov, doplnených kvalitnou vnútroblokovou zeleňou. V centre je navrhnutý verejný priestor pre zónu a okolie s parkom a s dopĺňajúcou rekreačnou vybavenosťou. Na verejný priestor nadväzuje potrebná občianska vybavenosť v parterí budov.

Podlažnosť obytných domov v území priliehajúcich k bulváru Račianska ul. je od 6 do 8. NP, čo je menej ako v súčasnosti existujúca zástavba (10 NP). Vo východnej časti územia je navrhnutá taktiež uzavretá blokovaná zástavba s podlažnosťou obytnej zástavby od 6 NP do 9 NP, výnimočne 10NP.



typ



Obrázok 13 Verejný priestory „srdci“ zóny a pohľad na 1. etapu výstavby

Verejný priestory

Work by Day & Even by Night
MI...



**M.-
1**

Nosnou kostrou navrhovanej urbanistickej štruktúry sú **verejné a poloverejné priestory** v zóne a ich vzájomná previazanosť:

- **Buivár Račianska ul.** - potenciálne významný bulvár, ktorý zabezpečí kontakt celej zóny s centrom mesta. Prevádzkou električky a regionálnej koľajovej dopravy do územia sa zvýši potenciál atraktívneho mestského bulváru s možnosťou predĺženia až do severného a východného územia MČ Nové Mesto,
- **Office park-** park poskytne zázemie zamestnancom administratívnej časti zóny, s potenciálom využitia aj pre okolitú zástavbu,
- **Kuitur park-** park poskytne zázemie obyvateľom a zamestnancom zóny, s napojením na kultúrnospoločenské priestory revitalizovaného Sila ako aj pre okolitú zástavbu,



Heart of Palma
I (il) *pá dr. n I (il)...



X

••X

Račianska 0 Nám. Biely kríž Today

T ihíl . (.i.:T', in ra.-i i

Acety.»riety)fprior traffic

. . I .
.. I Ti

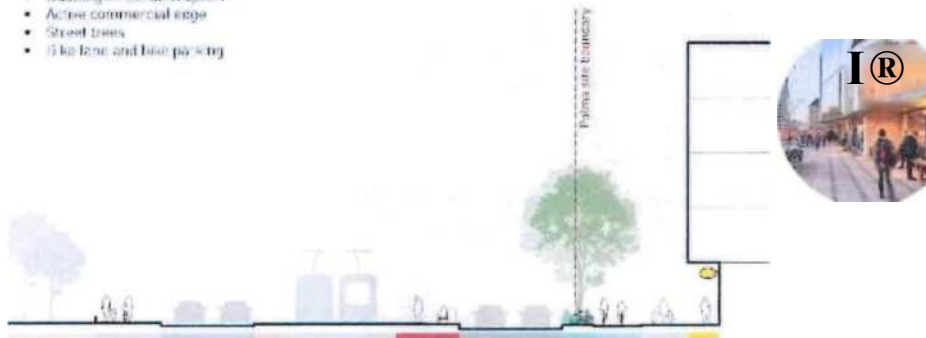
- **Living park**- park poskytne zázemie obyvateľom a zamestnancom zóny, s potenciálom využitia aj pre okolitú zástavbu,
- **izolačná zeleň** - parková zeleň dotvárajúca optimálne klimatické pomery v zóne a esteticky izolujúca dopravné stavby od obytnej zástavby,
- **piazze** - námestia v centre zóny , ktoré vytvoria predpolia / parter obytných a administratívnych budov.



A new Mobility and Urban front at Račianska Life and spaces in Palma

A balanced city artery
Character & use

- "Livable" Metro-Village
- Bustling "street life" area
- Active commercial edge
- Street trees
- 15 km zone and bike parking



X

Retained buildings in focus
L-ry' i a oi -'ilrij

m

LOCKSiTtth'i
Building ^

P

•

Revitalizácia existujúcich budov

V území sa nachádzajú pôvodné výrobné objekty, ktoré sa investor rozhodol revitalizovať a vdýchnuť im nový život. Ide o budovy:

- Zámočnícka dielňa
- Starý Mlyn
- Union mlyn
- Silo

Každá z budov bude v ďalších etapách dôkladne stavebnotechnicky analyzovaná a následne bude preverená jej optimálne funkčné využitie. Funkčné využitie budov by mohlo byť navrhnuté čiastočne pre bývanie a čiastočne pre občiansku vybavenosť, napr. nasledovne:

- Komunitné centrum,
- ZUŠ
- Kino, kaviareň, reštaurácia,
- Klub dôchodcov,
- Zariadenie pre dôchodcov
- Denný stacionár
- Galéria, multifunkčná hala

Obrázok 14 Návrh na revitalizáciu existujúcich budov
Retained buildings in focus
L-ry' i s ('I



laberid v Ba litrog

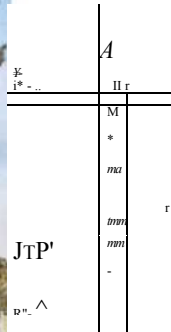


LOLK
Mnttb
Bu krtif V, /-i'



Obrázok 15 Rozbor možnosti revitalizácie existujúcich budov

UŠ zóny P



^

v

Palma could be...
Sustainability concept

Adaptácia územia na zmenu klímy

Jedným z východísk návrhu je požiadavka na udržateľný rozvoj a znižovanie uhlíkovej stopy. ^{čistopis} Základným konceptom návrhu je prírodný centrálny park na rastlom teréne, ktorý vďaka svojej dostatočnému objemu dokáže regulovať mikroklimu v prostredí a umožňuje tak znižovať efekt tepelných ostrovov, či prirodzene zadržiavať a zužitkovať zrážkovú vodu priamo v území.

Tomuto cieľu dopomáha vzrastlá zeleň v parkoch, ako aj systém dažďových záhrad a suchých poldrov. Svojou neformálnou formou a výberom pôvodných drevín vracia územie do dob karpatskej flóry, ktorý bol v tomto území v minulosti prítomný. V severojužnom smere sa jednotlivé mestské bloky otvárajú a umožňujú priechod a výmenu vzduchu.

Výsadba vztrastlej zelene v parkoch a vnútroblokoch, ale aj po obvode územia pri komunikáciách umožňuje prirodzené zachytávanie nečistôt vo vzduchu a napomáha tak jeho filtrácii. Stromy v letných mesiacoch navyše ochladzujú územie formou tienenia, ale aj vyparovania z listov. Druhovú skladbu zelene vychádza z pôvodných druhov rastlín pre prinavrátanie autentického obrazu krajiny.

V rámci parkov sú uvažované rôzne plochy na spontánne a neprogramové aktivity. Smerom k vnútroblokom sa parky stávajú definovanejšími a ponúkajú rôzne aktivity pre užívateľov v závislosti na funkcii v objekte.

Spevnené plochy sú minimalizované a riešené v rôznych materiáloch s dôrazom na zníženie efektu tepelných ostrovov s použitím priepustných povrchov.

V architektúre sa návrh takisto snaží uplatniť množstvo udržateľných prístupov a to najmä vo forme zelených striech, ktoré odparovaním zabraňujú prehrievaniu, využitím slnečnej energie v podobe fotovoltaických panelov, ale takisto použitím svetlých povrchov fasád s vyšším indexom odrazivosti, ktoré zabraňujú prehrievaniu.

V rámci ďalších stupňov spracovania projektu je takisto v rámci zóny plánované preverenie udržateľných zdrojov energie pre chladenie a vykurovanie.

STRATÉGIA ADAPTÁCIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY NA ZMENU KLÍMY, 2018; Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí Bratislavského samosprávneho kraja na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, vydané pod gesciou Bratislavského samosprávneho kraja v roku 2016, spracovateľ Karpatský rozvojový inštitút. Uvádžame sumárnu tabuľku so zoznamom viacerých realizovateľných adaptačných opatrení v sídelnom prostredí, ktoré sú súčasťou vyššie uvedených dokumentov:



..Circular
rectif. thn
mnd oerm/Don ajlic



e'i.i.-j^i
e.'it'iu

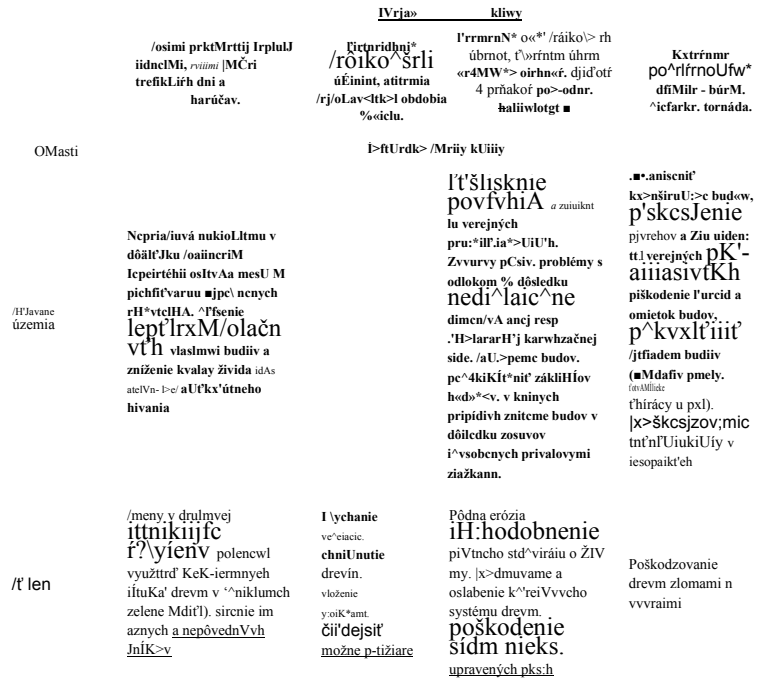


Obrázok 16 Pohrad na nové námestie pred Silom

K h;iniKle'isUkii \uluptjcie \ skiclikmu proslrcili

Cicf'Hn ikliiupicuo je 7ni?..cnie /rajiiLI'nosH sulcničo pr>>siredlii v>vi nepia/niv>Tii dôsledkoi /niciiN k1im> ;i/vyženie schopnosli sídiel prisp<>Ssi>bit' sa lunym. Casio cltrčnin> podmienkam. llori/oniálna a vertikaina šinikiúra sídla do veľkej miery vplýva na j* mikrid^limalické podmienky. /asta' anost'.]H>diel spvcncijeh a iicsiKMičtjeh povreho' prisleit>ro> č rozloženie zeleiiei plôch, licenie a m>rt'oloi'icke vlastnosli leréit p<Hmiehtijjce pnidme vzduchu zohráv^ajú didc^lú úlidm pri tvorhc níkroklimaicvcv ptnlmiciH^k šidla a kľúčovú rolu v ad;ipláci. V^Hhič a/elené phwhy a prvkv hudu /oluav; dôlc^lú úlohu v iiiipliemi tohto cieľa, leho doka/u tivpKvniil' mikroklimatické podmieik v sídlach.

Tah. 5. Jjó. \itidyk zni'ny klitiiy v .iJelnoiu prostr'di



|*rrjay /Meny UimY			
/vy' imá prkrrrtu le*)4da v/riufu. ryv Wni {Mírl Irul'slekyeh <tiil4(a%lr{dyv'eky) vin hniikav.	r'rrrttrnihovt' /riákovýrb úhrnéde. 4berneLi /rižtkavýkyf obdobia *urha.	r'mnfoivoU* <Páik'vrb úkrnm, rMrfMur úhrny /rá'áde>- wirbp^f. dařd'ovř a práuh><<^v<dw. hirřwf l^.	KxlréttUM-]M>orrrrnooñf dfaúicir- bvky. tkhrkL lornáila.
OMuvll		Dóstrdky xniiv klíMv	
V'slné zdi'v'f i pilna. úžitková, technrdofitcka vt'Kki. vodne tí^y. nádrže a]xHl]	/vyšetk' ru'ifviky tví .sšitrebu pilivet v^xl v užitkov' ej vixly na zavl.žovanie	I'problém !k, T i^soK^v.mi m piiiviu vixkm. zaviazovumm. pidces vodného sLivu. i'ínroftTsrris	Zvyšene iwfc>ky na stidceot' suslavu iHivádz.}]' prhalove /,ražky. bit'.kvive povotlne z zvpkivy spvsobuice škody
OMasti	I>ftUrđk> /Mriiy kUiiy	/hcHienic celkového iSUivu zranile'mch hauptn L^y> atelov. nziko ptebtialKi aleKi dehNdralacie i^'g'inizituu. Mavu Fudi > kurdioV'uskulunym i. ies)>if;h'lvni i v horeiiiant. ik^pad nových patt^em^V na zdravie	/iKučenie alergických stavov. riziky* N'yskyt mlekCaých ix:hi>reni
/Hlavne územia	I't'shisknie pov'vhiA a zuiuknt lu verejných pru:*ilf.ia^>UíU'h. Zvuvry pCšiv. problémy s odlokomp % dôsledku nedi^laic^ne dimen/vA anej resp .H>lararH^j karwhzačnej side. /aU.>:peme budov. pe^4kiKí^nit' zákiHfiov h<dw^<v. v kniných prípidivh zniteme budov v dôiledku zosuvov i^vsobených privalovými ziažkann.	.m^..anisenit' kx>nširuU:>c bud<ow, p'skcsJenie p'vrehov a Ziu uiden: tt] verejných pK^ aiiasivtK'h piškodenie l'urcid a omietok budov. p^kvxlt iit' /jfiadem budiiiv (mMdafiv pmety. f'ohMist' thirácy u pxl).]x>šksjszov;mic tn'nUuiukiUiy v iesopaikt'eh	rKrt ýt'h }^jt'gCUIIV na zdrav le
IX^jva	I rvo a materiálu. prehrmlie /H! ladeni. peSk<kl/ovanie povrehu komunikcii. pišskod'ovanie kvf'paimic. zixsřcnv komf^'rt cesujuceick zvyšetue koik; piizemných(t]	(^bmedzenie. pn padne isefušenje riečnej plavby	/iHaSenie bezpeern^ti a plynukviii ikvpravy. poškodenie technického pírknu. zosuvy pi'dy môžu skvmplikinat' záss'lsnanie lo' mmi
rúiergelk'ka infa.šuuukU'i?ii	Mcmace mu požiuđm ky nuiksvivkuenergiu /at'žizeme roA^xlného systému elekucickej energie ^ dôsledku zvýšeného výkonu chluduteč MVKlemov. éa.<-lej.šic v'ypadky roA^xlných sv.sřemov u energetických vyic^ych icchrviloun	Slupujuce]X'žiuđ.ivky ru lechrx>logicku wslu.	Poruchy a jv->Udeieue zutiudeni, \-piidky v dodo kc energii
/t' len	/meny. y drujmvej ittnikiujfc f?^yienv polenewl využitřd' KeK-iermnyeh iřtuKa' drevm v ^'niklumch zelene Mdi'tl). sírcnie im aznyeh a nepóvednVvh JniK>v	I \yechanie ve^'eiacic chnitUnutie drevin. vloženie y:oiK^amt. čiit'dejsit' mozne p-tižiare'	PřHtuchy u poški-nđenie Žiifimlem. v'padky v (ktditvke energii, zvysetie komplikikii pri opt-iv.ich. naiad -škód spôsobených v'padkom energii u uđeniterviv

Vplyvy zmeny klímy

- A) Častejší výskyt (vín) horúčav
- B) zvýšenie priemerných ročných teplôt
- C) častejší výskyt sucha
- D) zvýšenie častosti výskytu intenzívnych zrážok
- E) častejší výskyt silných vetrov a víchric

Prínosy opatrení

prevencia vzniku mestských tepelných ostrovov
 prevencia lokálnych tzv. bleskových povodní
 prevencia pôdnej erózie a minimalizácia vzniku zosuvov
 vytváranie prijateľnej mikroklimy v urbanizovanom prostredí, zlepšenie kvality ovzdušia
 vznik multifunkčných verejných priestorov

ADAPTAČNÉ OPATRENIA V SÍDELNOM PROSTREDÍ - PALMA		
Vplyv zmeny klímy	Riešenie	Opatrenia
A) Častejší výskyt vín horúčav	Zelená infraštruktúra	Revitalizácia nevyužitých hnedých plôch (brownfields) v intraviláne mesta
		Premena vodonepriepustných spevnených plôch na vodopriepustné a zelené plochy
		Výsadba stromov a tvorba nových zelených plôch
		Výsadba krov
		Vegetačné strechy
		Vetikálna zeleň, zeleň na fasádach
		Mobilná zeleň
		Kvitnúce lúky
		Zeleň dažďových záhrad
		Aleje / stromoradia
	Vodopriepustné materiály	Mlatové povrchy
		Štrkové povrchy a iné
	Materiály s vysokou odrazivosťou slnečného žiarenia	Čiastočne priepustné spevnené plochy
		Povrch zo zmesi živice a kremičitého štrku
	Tienenie	Redukcia tmavých a teplopohltivých materiálov na strechách a verejných priestoroch (svetlá dlažba, biele atiky, biele technológie na strechách, mlatové povrchy, zelené povrchy atď.)
		Prechodné tienenie počas horúcich dní
		Trvalé tienenie
		Tienenie detských ihrísk
	Modrá infraštruktúra	Zatienenie ulíc, námestí s najväčšou koncentráciou ľudí mobilnými prvkami
		Dažďové záhrady
Infiltračné nádrže		
Vegetačné kanály		
Vodné prvky s obehom vody		
C) Častejší výskyt sucha	Využívanie záhradníckych technológií za účelom úspory vody	Otvorené zvody dažďovej vody
	Budovy	Výsadba odolných druhov vegetácie
D) Zvýšenie častosti intenzívnych zrážok	Modrá infraštruktúra	Zamedzenie vysychaniu pôdy mulčovaním
		Zabezpečenie udržateľného hospodárenia s vodou
		Zachytávanie a využívanie dažďovej vody
		Minimalizovať podiel nepriepustných povrchov
		Dočasné bariéry
		Suché poldre
		Umelé mokrade
		Vsakovacie prielahys rigolom, vsakovacia ryha
		Plošné vsakovanie
		Vsakovacia nádrž
		Vsakovacia šachta
		Vsakovacie bloky
		Dažďové záhrady
		Vsakovacie a retenčné plochy
Zberné jazierka		
C) Častejší výskyt silných vetrov a víchric	Zelená infraštruktúra	Zabezpečenie dostatočnej kapacity prietoku kanalizačnej sústavy
		Zlepšenie odvodňovania dopravnej infraštruktúry
C) Častejší výskyt silných vetrov a víchric	Zelená infraštruktúra	Výsadba živých plotov
		Výsadba vetrolamov
		Výsadba radov stromov
		Spracovanie veternej štúdie vzhľadom na urbanistické riešenie

Urbanistická ekonómia

Uvádzame plošné a priestorové bilancie zástavby :

funkčná plocha 501 H							počty bytov					spolu
ozn. objektu	ZP (tn [^])	max. podl.	HPP NP (m [^])	z toho HPP bývanie (m [»])	z toho HPP OV (m [^])	prevládajúca funkcia	poznámka k umiestneniu zariadení základnej OV	1-izbové (priem. 30m [^])	20% 2-izbové (priem. 55m [^])	60% 3-izbové (priem. 80m [^])	15% 4-izbové 5% (priem. 95m [^])	
01	2 819	9	15 505	0	15 505	administratíva						
02	2 431	9	14 402	0	14 402	administratíva						
03	556	7	3 278	3 166	113	bývanie		9	26	6	2	43
04	957	7	4 376	4 376	0	bývanie		12	35	9	3	59
05	753	7	4 202	4 202	0	bývanie		11	34	8	3	56
06	2 975	10	19 990	17 850	2 140	bývanie	MŠ (1 000m [^])	48	144	36	12	240
07	1650	8	10 425	9 605	820	bývanie	telocvičňa (150m [^]) klub detí (100m [^])	26	78	19	6	129
08	1320	7	6 475	5 725	750	bývanie	ordinácie (560m [^]) lekáreň (50m [^])	15	46	12	4	77
09	2 775	10	19 300	19 130	170	bývanie		51	154	39	13	257
10	1920	8	12 310	11760	550	bývanie		32	95	24	8	159
11	855	9	7 225	7 225	0	bývanie		19	58	15	5	97
EOI	1080	9	9 720	2 160	7 560	galéria, bývanie		6	17	4	1	28
E02	1031	7	5 510	1386	4124	admin., OV		4	11	3	1	19
E03	500	6	2 494	0	2 494	admin.						
E04	402	3	654	0	654	admin.						
E05	600	11	6182	2 700	3 482	admin., bývanie		4	20	9		33
spolu pre celú funkčnú plochu							spolu pre celú funkčnú plochu					
22 624			142 048	89 285	52 764		237	718	184	58		1197

NP - nadzemné podlažie	Oy - občianska vybavenosť
ZP - zastavaná plocha	Admin - administratíva
HPP - hrubá podlažná plocha	MS - materská škola

Tabuľka 3 Výpočet indexov

označenie plochy	výmera plochy (m ²)	zastavaná plocha objektov (m [^])	Index zastavaných plôch I2P	hrubá podl. plocha objektov (m [^])	Index podlažných plôch IPP	HPP bývanie (m [^])	% z celkovej HPP	HPP OV (m [^])	% z celkovej HPP	započítateľná plocha zelene (m ²)	Koeficient zelene KZ
funkčná plocha 501 H	67 970	22 624	0,33	142 048	2,09	89 285	63%	52 764	37%	20116	0,30

Tabuľka 4 Súlad s navrhovanou reguláciou v ÚPN BA

Súlad s reguláciou v ÚPN BA - funkčná plocha 501 H			
výmera plochy (m ²)	limit ÚPN	návrh	posúdenie súladu
67 970			
Zastavaná plocha objektov max. (m [^])	23 790	22 624	súlad
Index zastavaných plôch IZP	0,35	0,33	súlad
Hrubá podlažná plocha max. (HPP m [^])	142 737	142 048	súlad
Index podlažných plôch IPP	2,10	2,09	súlad
bývanie max. % z celkovej HPP	70%	63%	súlad
HPP bývanie max. (m [^])	99 916	89 285	súlad
občianska vybavenosť min. % z celkovej HPP	30%	37%	súlad
HPP občianska vybavenosť min. (m [^])	42 821	52 764	súlad
započítateľná plocha zelene min. (m [^])	16 993	20 116	súlad
Koeficient zelene KZ	0,25	0,30	súlad

4.1. Demografická štruktúra obyvateľstva v Bratislave - MČ Nové Mesto podľa zamestnanosti (ODB 2021)

územie	pohlavie	Veková skupina	počet
Bratislava - MČ Nové Mesto	Muži	predproduktívny vek (0-14 rokov)	3 836
	Muži	produktívny vek (15-64 rokov)	13 985
	muži	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	3 160
Bratislava - MČ Nové Mesto	Ženy	predproduktívny vek (0-14 rokov)	3 542
	Ženy	produktívny vek (15-64 rokov)	14 852
	ženy	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	5 083
kraj	Bratislavský		
typ obce	mestská časť		
prvá písomná zmienka	1 279		
počet obyvateľov v roku 1980	47 107		
počet obyvateľov v roku 1991	40 317		
počet obyvateľov v roku 2001	37 418		
počet obyvateľov v roku 2011	36 314		
počet obyvateľov v roku 2021	44 458		

rok	Počet obyvateľov MČ	Rozdiel v počte obyvateľov	výsledok
1980:	47 107	[rozdiel 1980-1970: 47107]	(prírastok)
1991:	40 317	[rozdiel 1991-1980: -6790]	(úbytok)
2001:	37 418	[rozdiel 2001-1991: -2899]	(úbytok)
2011:	36 314	[rozdiel 2011-2001: -1104]	(úbytok)
2013:	36 914	[rozdiel 2013-2011: 600]	(prírastok)
2017:	38 462	[rozdiel 2017-2013: 1568]	(prírastok)
2021:	44 456	[rozdiel 2021-2017: 5976]	(prírastok)

Tabuľka 7 Počet obyvateľov v MČ BA Nové Mesto

Kód	Územná jednotka	Spolu	muži (abs.)	muži (%)	ženy (abs.)	ženy (%)
SK0103529346	Bratislava mestská časť Nové Mesto	44 458	20 961	47,19	23 477	52,81

Tabuľka 8 Počet zamestnancov v MČ Bratislava Nové Mesto

Kód územnej jednotky	Územná jednotka	Počet zamestnancov
SKG103	Okres Bratislava III	33 075

Tabuľka 9 Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Kód	Územná jednotka	Spolu	muži (abs.)	muži (%)	ženy (abs.)	ženy (%)
SK010	Bratislavský kraj	719 537	346 304	48,13	373 233	51,87
SK0103529346	Bratislava MČ Nové Mesto	44 458	20 981	47,19	23 477	52,81
SK0103529354	Bratislava mestská časť Rača	25 733	12 717	49,42	13016	50,58
SK0103529362	Bratislava mestská časť Vajnory	8 079	3 056	50,27	3 023	49,73

zdroj www.statistics.sk

Riešené územie je súčasťou UO 080 Figaro kód ZS J SK01032048460.

Kód ZSJ	Názov ZSJ	Spolu	muži			ženy		
			0-14 rokov	15-64 rokov	65 rokov a viac	0-14 rokov	15-64 rokov	65 rokov a viac
SK1032048460	Figaro	366	33	119	14	21	139	40

Tabuľka 12 Porovnanie vekovej štruktúry a hustoty obyvateľstva s inými MČ v Bratislave-SODB 2021

územie	Priemerný vek	Mediánový vek	index starantia (%)	index ekonomického zaťaženia (9)	Index ekonomickej závislosti mladých ľudí (K)	Index ekonomickej závislosti starých ľudí (%)	Biliterov index (%)	Hustota (osob/km ²)
Bratislava - mestská časť Staré Mesto	42,08	42,13	114,11	52,36	24,46	27,91	-41,22	2 315,92
Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice	40,87	42,06	98,62	47,2	23,76	23,44	-32,8	263,41
Bratislava - mestská časť Ružinov	40,76	40,78	90,79	48,42	25,38	23,04	-34,55	946,46
Bratislava - mestská časť Vrakuša	40,13	41,2	83,89	42,54	23,13	19,41	-32,33	965,85
Bratislava - mestská časť Nové Mesto	40,04	40,24	82,38	50,03	27,43	22,6	-28,78	559,77
Bratislava - mestská časť Rača	40,09	40,62	85,78	46,51	25,03	21,47	-28,94	537,51
Bratislava - mestská časť Vajnory	40,33	41,98	82,57	48,28	26,44	21,83	-33,83	225,8
Bratislava - mestská časť Devínska Nová Ves	39,35	39,18	65,81	36,53	22,03	14,5	-34,15	348,76
Bratislava - mestská časť Dúbravka	41,24	42,05	104,47	51,35	25,12	26,24	-33,49	1 978,19
Bratislava - mestská časť Karlova Ves	40,41	40,39	86,99	40,08	21,43	18,64	-40,42	1 550,53
Bratislava - mestská časť Devín	37,47	38,5	60,09	58,07	36,27	21,8	-18,71	67,82
Bratislava - mestská časť Lamač	41,77	42,83	115,49	66,22	30,73	35,49	-35,18	549,8
Bratislava - mestská časť Záhorská Bvstrica	36,5	38,72	46,73	56,76	38,68	18,08	-7,51	97,99
Bratislava - mestská časť Čunovo	37,6	39,8	55,56	54,24	34,87	19,37	-8,79	44,88
Bratislava - mestská časť Jarovec	36,35	37,5	50	58,46	38,97	19,49	-5,18	63,63
Bratislava - mestská časť Petržalka	41,3	40,6	113,11	49,06	23,02	26,04	-34,3	1 916,52
Bratislava - mestská časť Rusovce	38,47	40,57	60,75	51,2	31,85	19,35	-21,71	83,77

Z uvedenej tabuľky je zjavné, že hustota obyvateľstva v MČ Nové mesto je v porovnaní s ostatnými mestskými časťami s typickou mestskou zástavbou (Staré Mesto) a dokonca aj sídliskovou zástavbou (Dúbravka, Karlova Ves, Petržalka, Ružinov) zreteľne nižšia.

Z uvedeného faktu vyplýva záver, že je v územnom pláne hl.m. SR Bratislavy potrebné urobiť intervencie smerujúce k zvýšeniu hustoty obyvateľov v území.

Tabuľka 13 Dochádzka (obyvateľstvo prichádzajúce) podľa pohlavia, vekových skupín (0 -14, 15 - 64, 65+)

Spolu			53 410
muž	predproduktívny vek (0-14 rokov)	žiak základnej školy	2 253
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	pracujúci (okrem dôchodcov)	20 370
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	pracujúci dôchodca	947
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak strednej školy	938
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	študent vysokej školy	1033
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak základnej školy	101
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	dôverné	15
muž	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	pracujúci dôchodca	656
muž	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	dôverné	6
žena	predproduktívny vek (0-14 rokov)	žiak základnej školy	1967
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	pracujúci (okrem dôchodcov)	18 554
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	pracujúci dôchodca	1134
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak strednej školy	1158
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	študent vysokej školy	3 640
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak základnej školy	47
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	nezistené	1
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	dôverné	S
žena	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	pracujúci dôchodca	582
žena	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	dôverné	3

Z uvedenej tabuľky vyplýva, že do MČ Bratislava Nové Mesto dochádza denne do základných škôl 4 368 žiakov z Iných častí Bratislavy a z okolia Bratislavy. Takže pokiaľ by sa v systéme dochádzky do ZŠ prioritizovali deti trvalo bývajúcich obyvateľov MČ Nové Mesto, tak by malo byť na území MČ k dispozícii 4 368 miest v ZŠ. Zároveň z MČ odchádza 6 300 žiakov do ZŠ mimo MČ. Odchádzka za ZŠ nemá vplyv na kapacity ZŠ, nakoľko motivácia odchádzajúcich sú buď špecializácie ZŠ, alebo výhodnejšia dochádzka, t.j. uvedený počet žiakov ani potenciálne nevyužíva zariadenia v MČ. V súčasnosti sa rekonštruuje ZŠ Odborárska, navýšila sa jej kapacita na 457 žiakov a v Novej Cvernovke sa nachádza súkromná ZŠ aj MŠ, ktorých kapacity je možné postupne navyšovať vzhľadom na pôvodnú funkčné využitie objektov - stredná škola.

Okrem toho dochádza do MČ denne za prácou 42 270 ľudí, čo znamená, že celkový počet pracovných príležitostí v MČ je nadštandardne vyšší ako v iných častiach Bratislavy. Dochádzka za prácou má vplyv na občiansku vybavenosť MČ, avšak predovšetkým na jej komerčnú zložku. Nekomerčná občianska vybavenosť nemôže byť dimenzovaná na dochádzajúce obyvateľstvo, nakoľko ide o veľmi premenlivú veličinu.

Uvádžame aj tabuľku nezamestnanosti v MČ Bratislava Nové Mesto, z ktorej vyplýva, že úroveň nezamestnanosti je cca 2,2%, čo je veľmi nízka úroveň. Z toho vyplýva aj fakt, že je v MČ pomerne vysoká dochádzka za prácou, nakoľko MČ bola aj historicky predovšetkým „výrobnou“ základňou mesta.

Dnes sa zamestnanosť lokalizovala hlavne do terciéru, preto aj potenciál MČ v zmene niektorých Brownfieldov na inú, najčastejšie obytnú funkciu je naozaj aktuálne vysoký.

Tabuľka 14 Dochádzka (obyvateľstvo odchádzajúce) podľa pohlavia, vekových skupín (0 -14, 15 - 64, 65+)

žena	predproduktívny vek (0-14 rokov)	žiak strednej školy	3
muž	predproduktívny vek (0-14 rokov)	žiak základnej školy	3 130
muž	predproduktívny vek (0-14 rokov)	žiak strednej školy	3
žena	predproduktívny vek (0-14 rokov)	žiak základnej školy	2 983

žena	predproduktívny vek (0-14 rokov)	ostatné	9
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak základnej školy	120
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak základnej školy	67
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak strednej školy	998
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	ostatné	19 862
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	ostatné	17 858
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	žiak strednej školy	1 000
žena	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	ostatné	569
muž	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	ostatné	609

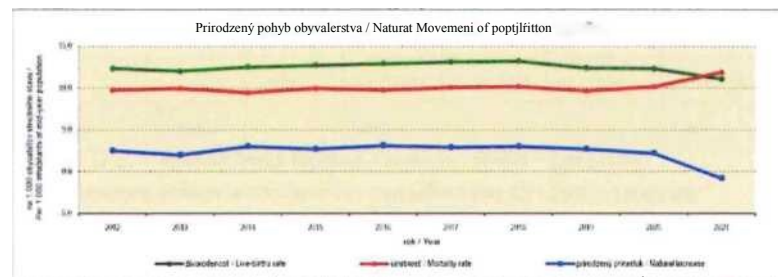
Tabuľka 15 Základné ukazovatele o nezamestnanosti za Obdobie; 2023/01

	Stav UoZ ku koncu mesiaca	z toho			Počet nedispon UoZ	OPV	Počet disponi . UoZ v PV	PU(v %)	PDU (v %)	
		občania so ZP	mladistvi	absolvent						
BA III	Bratislava-Nové Mesto	698	10	0	16	26	30 642	672	2,28	2,19
	Bratislava-Rača	409	10	1	12	16	17 421	392	2,34	2,25
	Bratislava-Vajnory	92	1	0	6	4	3 979	88	2,31	2,21

Zdroj: Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny; Mesačná štatistika o počte a štruktúre uchádzačov o zamestnanie podľa obcí Bratislavský kraj - Vývoj prírastkov obyvateľstva

V4V-11

Bratislava - Prírodný pohyb obyvateľstva



m'ím

í' H

4.1. Prognóza vývoja obyvateľov

Prognóza obyvateľstva je prevzatá zo Štúdie demografického potenciálu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy do roku 2050 { Branislav Bieha, Branislav Šprocha, Boris Vaňo }:

HK.M.I.S.I.W.A.III.21U5

i VKK 1	1	Sfidi: j 1	Shlic: 1	! ^m^K 11 MPŽI 1	ŽENY 1	SPCJLU 1 Na Ži% 1	ŽENY% 1	SK%LI% 1			
n-4	|Of.O 2221	ISKI 2Ĺ.5S	1X^2 o.i 4.150 7.111	5 2^ o.* * ■ 0.4S	5.72 0.4S	0 4 1150	ns6 1007	28V; 1.2-1 .34(i9 5.19	3 69 4.52	3.05 4.84	
[tH4 IS-10	W45 1 ((V1	15^.*t 11 5C>	33.19 5..50 2122 VñK	4.4K 1 25	4.*.)f> 145	m-14 15-19	2o^s» 22«*7	2iNM 2184	44194 6.12 4451 6.03	5.34 5.52	5.71 6.21
	10X4 |o7.5	1«d41 14S7	2120 1,42 -i2(* 5..k	2 *^2 4,4*i	i.to 4.S4	20-24 .-5-29	1774 M14	1027 112-1	3401 S-19 y>5X	4.33 153	4.74 3.71
iuU	2.ni 3i5i	20.V. .14IX	4iH?» 7.4S t.569 9.95	7.40 9.>o	7.44 9.7i'i	30-34 .15-19	15SÓ 2427	1542 2.14ti	3128 4.04 4773 7-10	4.11 6.25	4.-3ii 6.65
4<i-44 44.40	i57o 2'i45	.1011 272X	ÓOV» IO.fir'i 517.1 X H	10.14 7.F-o	1o..9 7»S	40-44 45-49	2995 3423	.3288 3711	62S3 8.70 7134 10.02	8.75 9.88	8.76 9.95
	2"41 IX.1X	-4<Pñ o,I"> F.K*7	.1X0.5 5.S0	.5.71 4.52	4.os 5.05	>«.».54 S S 40	3373 2522	.105p 2(i(>i	702*7 9.87 51SS 7.38	9.73 7.10	9.80 7.23
	[7üj IXiO	2oX6 22'.*'	17S7 4.17 41o*í 5.71	5.K0 0.4.1	5.ÓI 0.5i*		Ox'i	1X2(1	3429 4.69	4.SP>	4. /X
7M.7J	1270	101 i	.(104 4.04	.5.IH	4.7.5	7Ĺ.1-7.1 75.79	13ÓI 1276	1XÓ7 191 1	3228 3.98 31X7 .3.73	4.97 5.Ĺ19	4.50 4.44
75.7*7	7X0	LISO	21t»» 2.4(*	.1 X7	.1,21	SO X4	7ii7	1387	2i'i9-1 2.07	3 F'i9	2.92
XCU544	41S	>7t	11^*0 1.12	2.7.1	2.07	85-X9	2S4	753	1037 0.S3	2.U1	1.45
X5-S»	.ij0	7tt	i 021 o.#K	2.*0	J. 52	'Si.94	S'i	12'^		411 0.26	(i. S6 0.57
*»ii.04	152	.i6>		5oX 0.4S	1 <v(	05.9y	39	112		[51 tj,II	0.30
*i4.>i	■il	97		no o.ItJ	0 27	ovu-	4	8		12 11.01	0.02
Í«i>*	I	1	4 0,iH)		0.0j	Spnu	1417<t	37-í57	71727		
Sp<hi	ij'.X2	ís|,|	ii72"F								

HKAFISI.VVA.III.21U5

1 Třk 1	Mi i2i1	Ži-NV 1	1 MřTJ-. i	2řV. 1	1 VEK 1	ML'ZI 1	ZENY 1	SPULL.) 1.Kn.žř% 1	ZENY% 1	%vou,y^ 1	
<«d	PřVX	lo1	.i,lo1 5 ii^>	4 3^»	4 77	i.J-4	1445	1.370	2S21 4.12	.73.59	3.S5
5-9	2ix<'	P»Xi»	4<i4f. (i.2.1	.5.10	5.79	5.v	1527	14i3	2^>v<» 4.35	-3 S2	4.08
[i^]4	22^7	2174	44.11 6.X!	.5 0j	»>. 14	01-14	179.5	1 720	.1515 5.12	4.49	4.79
IS.jO	174S	irill	.1109 4.V)	4..1X	4.X2	15-19	2100	2014	4114 \$W	5 26	5.61
2^..24	ll«?	1177	21o4 .V5X	.1.20	3.3X	2(-24	2(-24	::s.i	221H1	44S3 6.51	5.75
2.5-29	i2t*U	io	2470 3.8U	3.3j	3.54	25-29	1709	1709	36X5 5.4(1	4.62	-5.02
>t-j4	2oi>i	i 977	4i 140 Ó.22	.5.3X	5.7X	.ifi-.M	1<>49	1(i.19	3288 4.70	4.28	4.48
55.^0	2X0?	.loK.1	5X'io s,47	X.Vi	X.42	35-39	1935	1891	3836 5-52	4.94	5.22
4i 1-44	3.;X5	l(rfV4	7o4^»	0.07	j).oX	40-14	2<»09	2543	5152 7.44	6.64	7.02
45-4'.*	.542)	.1(.75	7'i'.*»i 10..12	jo.oo	19.15	45-49	.10.15	3.330	6365 8.65	8.70	8.68
50.44	2»»o7	271?	5.124 7.XO	7 39	7.o2	51V.54	.1384	3(i92	7076 9.65	9.(S4	9.65
5.5-5>	ISX4	l'F.»7	.1KSI .4.1.X	.5.43	.5.55	55-59	32X5	3~*90	6881 9.37	9.39	9.38
fiO.«>4	175it	Vl.Vi 424	5.1X	5.21	5.21	6X'-64	2420	2ÓU5	5025 6.9i.1	6. 80	6.85
65./V»	1544	l'PXI	15.15 4.iW;	5.41	4.0ř;	65<-'.9	K'SSR	1871	3.S.39 4.76	4.89	4.82
7it-74	15/1	Pl,ii	.1701 4.74	5 2'iř	s,2^>	70-74	1434	1725	31.59 4.09	4.51	4.31
75.7^»	!>»ll	IOX4	2<i04 i.n5	4 *«X	.1.X5	75-79	Ill6	IO95	2811 3.18	4.43	3.83
S^>»»4	524	ii^*^1	K.II.4 1.5K	2 07	2.31	SU-S4	im	IO15	2523 2.59	4.2.	3.44
X5.H^>	211	(.m.25	S.I(. *^04	1.70	1.0	85-S9	4i.»5	1003	1408 1.15	2.62	1.92
*»|>.*>4	121	.1.17	4S5 o.i6	fi.42	O.e.rfl	?S'i.94	124	415	539 0.35	1.0R	0.73
*j5.'ib>	4S	lo7	154 0.14	0.29	0.22	95-i>9	31	Ul	142 0.ii>	0.29	0.19
UXH	5	7	lo i'.0j	oo2	o.0l	O.W.1+	3	9	12 0.0!	0.02	0.02
Sñ4U	55144	.V.74X				.Spnu	35072	3X282	73354		

iHtVriSI>\VAIII.HMU

I VUK I	MnZi I	ŽENY I	SHJLL I MEŽI'	· I	tav. I	SIY.I	· I
(i4	lw.7	15K7	.1254	4.62	4,*8i	4,11	
S-O	1522	14S1	207s	4.22	172	3'Vi	
I(i-M	155<·>	141K	vev;	4.10	3.811	4.1	
15-19	1805	1730	353.5	.5.18»	4.43	4.7(
i>24	2116	20.V1	414<i	5.X7	5.2(1	.5.52	
IS'9	2425	:142	1767	6.72	5,*>1	6.11	
3U-14	2251	2084	4315	6.18	5.33	5.74	
i3-11	1'1'8	1988	3980	534	5.<x>	-VVi	
	2125	2i>'8>	421 ^	<.H9	5.15	5 (ti	
	2502	Siisit	52-12	7.15	6.61	i.9S	
	3oJ9	3.114	6323	8.34	8.48	8.41	
	3391	3632	61M3	y.i>	9.3U	9.23	
fM ikV4	1(59	.1517	667<t	8.76	9,* HI	8.K	
ii S-f*.*	227'1	2.S2i!	47·.li	ft.29	0.4.5	0.37	
7i 71	15*U	1772	.1274.	1.17	1.5.1	*.LV	
75-79	11X<i	1577	271..1	.1.29	4.* 14	.1.68	
Si>·84	702	1444	iVi	2.21»	1.70	198	
K5-X9	>32	1189	1721	1.47	3«M	21.*	
0r>.04	156	5<·7	751	0.52	1.45	LIV	
y5-9i<	44	151	195	iU2	0jy	0j6	
imtt	3	8	11	<.1.1*	0.02	ii.111	
Spolu		VJ071	75M8				

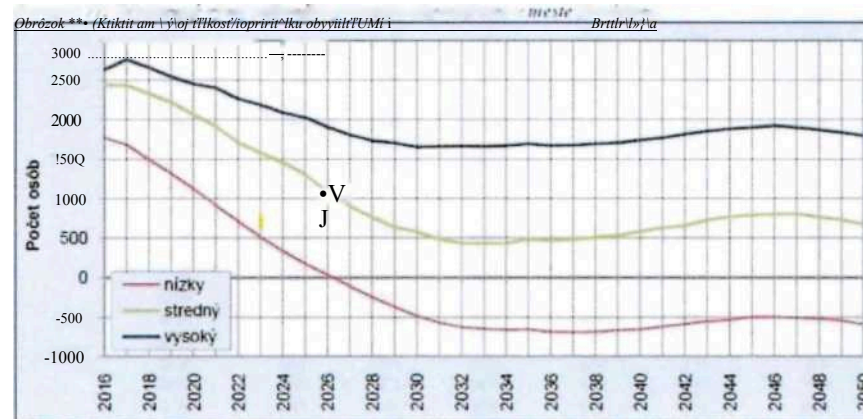
HMATISLAV.VIM-2045

I VUK I	MUZI t	tav I	SP*)LL I MUZI*	tav% I	SR>LI" ■ I
11-4	1*·1K	1849	.1787	5.2!	4./..1
5-9	1744	1664	.14*38	4.011	4.ji>
1i>-14	1545	M7o	.VCI	4.15	3.09
15-19	PMI	14>0)	30.V1	4.19	.1.4
iri-24	1821	174<i	1567	4.89	4.17
	2258	2172	443i 1	6.«i7	5.43
Ji>34	2740	2657	5397	7.36	6.6.5
35-39	2579	2433	5012	6.93	6.49
4iM4	2188	2187	4375	5.8S	5.0
45-49	2167	2148	4315	5.82	5.37
5iV54	2629	2578	5207	7.07	6.7.5
55-59	2941	.1265	6i'ie	7.91	R.17
6>·>4	3180	3558	o73S	S.55	8.91.1
65-69	2'575	3414	6389	S.rHi	8.>4
7i>-74	2063	2491	44W	5.55	Ö.111
75-79	1253	1628	2881	3.37	4.07
ii.*-K4	K48	1349	2197	2.28	3.38
85-89	460	1055	1515	1.24	2.64
9iV94	245	672	917	i66	1.68
95-99	05	207	272	0.17	0.52
1fjéji-	4	1.1	17	0,01	0.01
Spohi	372U3	39968	77171		

BRATISLAVA m

vušI	Mi tAl j	Ži-N*! I	-Sh.>LL I	M'ŽI*. I	ta V'*. I	NKtU % I
■ M	2"S*(	P>S4	4IC-4	5.4.1	4.85	5.13
	2iüš		PMI	■'.26	4.71	4.97
ii.(-14	17i-7	1r.*S7	.1454	4.01	4.12	4.V.
1.5-19	1.5.5.5	14SII	3iMI	4(56	.VFO	3.K4
2>>24	1.570	1512	31'SS	4.11	3.09	3'.V.i
	PJOj	im	3i>'21	5.1.1	4.0;	4.>ki
v 1.14	2573	2457		6.72	6.>K	6.3'.'
35.30	.3075	V'u ui	r*«i8i	H>:t	7.34	7.(18
4*1-44	2755	2Ó12	■5187	7.19	0.43	6XH
4<-4i>	'>>1'i	2243	4472	582	5.48	5:31
5*1.44	i:5	2114	42S:>	5.02	.5.21	.5.41
55.5'J	2560	254(1	51	6.7!	6	645
	253.5	32i2	OOi?	7.4*!	7.82	7.02
6.5.0*	1111)	14.5S	o4r*1	7.S4	S.45	8. In
7*V71	2712	12(16	5'378	?,*iĀ	7.08	7.55
75.7i*	17.15	222(*	1055	4.51	>42	4.'/'
8<-S4	'VO	14(12	2305	2..Vj	3.43	2.01
H.5.S1)	51.M.1		140íí	1..11	2.44	1.119
*iü o|		5-1.1	8i>:	(i 55	1.45	1 (2
	S5	244	32'3	0-22	o.Lx;	(X42
!<«*·	*1	W	23	'>.32	(UM	* (1.1
Spí>F.i	ISH HI	4iH->2r**	75*22f.			

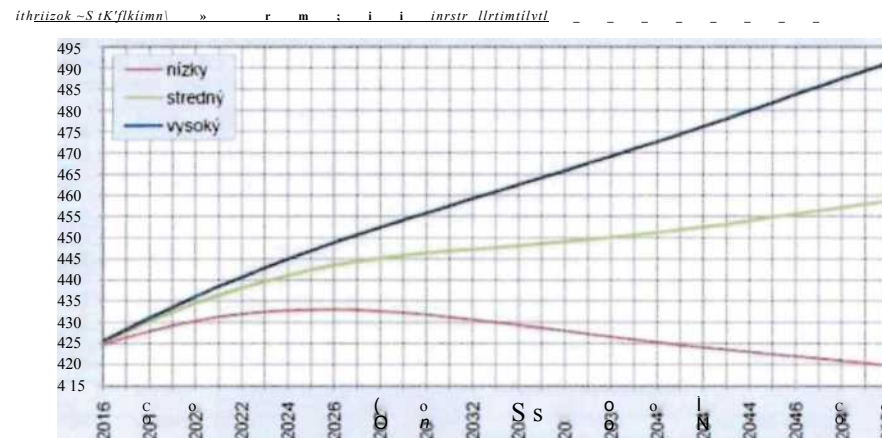
Cetkový prírastok obyvateľstva



Zdvoj 'A-pocr.-nutorov

Migračný vývoj bude čiastočne kompenzovať úbytok obyvateľstva, ktorý vznikne v dôsledku prirodzeného vývoja, t.j. očakávanej prevahy zomrelých nad živonarodenými. Znižovanie celkového prírastku obyvateľstva očakávame vo všetkých troch scenároch až do roku 2030. Následne, podobne ako v prípade prirodzeného prírastku obyvateľstva, by mala nasledovať stagnácia, resp. mierny nárast celkového prírastku obyvateľstva. Celkový úbytok obyvateľstva by mal v Bratislave nastať len v nízkom scenári prognózy a to po roku 2025. V ostatných dvoch scenároch sa zachová celkový prírastok obyvateľstva až do konca prognózovaného obdobia (Obrázok 77). Znižovanie celkového prírastku obyvateľstva zhruba do roku 2030 bude vo všetkých troch scenároch prognózy výrazné. Okolo roku 2030 možno očakávať ročné hodnoty celkového prírastku obyvateľstva od -650 osôb do 1700 osôb, s najväčšou pravdepodobnosťou zhruba 450 osôb. Následné zvýšenie celkového prírastku obyvateľstva v období 2030-2050 bude najvýraznejšie v strednom scenári (nárast ročného celkového prírastku zhruba o 240 osôb, resp. viac ako 50 %). Vo vysokom a nízkom scenári bude zmena celkového prírastku miernejšia, zvýšenie by nemalo presiahnuť 10 %, pričom v nízkom scenári pôjde o zníženie celkového úbytku obyvateľstva (Obrázok 77). Možno konštatovať, že ročné hodnoty celkového prírastku obyvateľstva v Bratislave sa sice výrazne znížia s najväčšou pravdepodobnosťou sa však do roku 2050 nebude v hlavnom meste počet obyvateľov znižovať.

Počet obyvateľov



Záložný obrázok 77

Vývoj prírastkov obyvateľstva naznačuje, že v Bratislave sa do roku 2050 výraznejšia zmena počtu obyvateľov neočakáva. Pravdepodobné je mierne zvýšenie počtu obyvateľov. V prípade menej priaznivého demografického vývoja a nižšej imigrácii by sa dokonca po roku 2025 mohol počet obyvateľov Bratislavy znížiť. V roku 2050 by sa počet obyvateľov mal teda pohybovať v rozpätí od 420 tis. do 490 tis., najpravdepodobnejšie tesne pod hranicou 460 tis. osôb, čo by v porovnaní so súčasnosťou znamenalo prírastok zhruba 34 tis. osôb, resp. necelých 8 %. Vo vysokom scenári dosahuje očakávaný prírastok počtu obyvateľov hodnotu 66 tis. osôb, resp. viac ako 15 %. Naopak, ak by budúci vývoj prebiehal podľa nízkeho scenára, tak by sa počet obyvateľov Bratislavy znížil za obdobie 2015 až 2050 o 5 tis. osôb, resp. 1,2 % (Obrázok 78).

4.2. Návrh riešenia zóny

s výstavbou väčšiny navrhovaných objektov sa uvažuje približne na roky 2024-2036. Podľa prognózy vekovej štruktúry obyvateľstva na toto obdobie a navrhovaného počtu a skladby bytov je očakávaný počet obyvateľov lokality uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Tabuľka 16 Veková skladba obyvateľov

Štruktúra obyvateľstva					
Celkový počet obyvateľov lokality	2 132	Z toho muži 49%	1 023		
		Z toho ženy 51%	1 109		
z toho predproduktívny vek 16,82%:	358	vekové skupiny detí do 15 rokov	0-4	3,32%	71
z toho produktívny vek 65,70%:	1 401		5-9	6,22%	132
z toho poproduktívny vek 17,48%:	373		10-14	7,28%	155
plocha zóny (ha)	6,8				
hustota obyvateľov na 1 ha	314				

Bytová výstavba v zóne

V riešenej lokalite je navrhovaná bytová výstavba, dopĺňajúca celomestskú vybavenosť. Súčasťou územia je aj základná občianska vybavenosť, ktorej bilancie uvádzame v nasledujúcej kapitole.

Pre výpočet počtu bytových jednotiek a obyvateľov sme overili kapacity podľa reálnych nárokov investorov na veľkostnú skladbu bytov a ich vyšší percentuálny podiel. Vychádzali sme zo štruktúry určenej pre štandardnú klientelu.

Tabuľka 17 Skladba, počet navrhovaných bytov a počet obyvateľov

Počet obyvateľov s trvalým pobytom podľa obložnosti na byt									
počty bytov					počty obyvateľov				
237	718	184	58	1197	284	1221	442	186	2132

V zóne je navrhnutých **1 197 bytových jednotiek s 2 132 obyvateľmi.**

Pracovné príležitosti a denne prítomní v zóne

Lokalita sa nachádza vo vnútornom meste Bratislavy, preto predpokladáme vysoký počet denne prítomného obyvateľstva, viažuceho sa na pracovné príležitosti a dochádzku za vybavenosťou - administratíva, obchod, služby, spoločenské zariadenia a pod..

Štatisticky je predpokladaná väčšia dochádzka za prácou ekonomicky aktívnych obyvateľov do tejto lokality z iných mestských častí Bratislavy a okolia mesta.

štruktúra pracovných príležitostí	Spolu	Ekonomicky aktívni obyvatelia zóny spolu	potenciál bývajúcich pracovníkov	administratíva	obchod - služby
pracovné príležitosti v zóne cca	1 397	1 401	658	444	214

Vzhľadom na návrh bytovej výstavby je predpoklad, že časť obyvateľov zóny si nájde pracovné príležitosti priamo v území, respektíve v blízkom okolí.

5. Občianska vybavenosť

Občianska vybavenosť je navrhnutá pre min. počet obyvateľov 2 132. Navrhované zdravotnícke zariadenia (kliniky) a sociálne zariadenia sú dimenzované aj pre širšie územné vzťahy v území. V rámci zabezpečenia základnej občianskej vybavenosti zóny navrhujeme v zóne nasledovné zariadenia pre obyvateľov:

Výpočet potreby základnej občianskej vybavenosti pre obyvateľov						
Počet obyvateľov	2132	I	1	1		
Návrh zariadení OV:	Ukazovateľ 1 na 1000 obyv.	potreba	Návrh UŠ - umiestnenie			Pešia dochádzková vzdialenosť v m
Školstvo:						
MŠ (20žiakov/1 trieda)	35 miest	75	žiakov tzn.	4	triedy	1xMŠ (4 triedy) v zóne (objekt č. 06) v RU; areál má výmeru 1 076 m ²
ZŠ (27 žiakov/1 trieda)	95 miest	203	žiakov tzn.	8	tried	existujúce zariadenia v okolí - ZŠ Odborárska, potenciál ZŠ Nová Cvernovka (50 (ZS Cvernovka)-162 (ZŠ Odborárska)
Gymnázia / stredné školy	11 miest	23	miest			existujúce zariadenia v okolí
Kultúra:						
kluby detí a mládeže	6 miest	13	miest			vstavaná OV (objekt č. 07) v RU
Telovýchovná a šport:						
pre deti	800 m ²	1 706	m ²			súčasť rezidenčnej blokovej štruktúry v RU; 1 724 m ²
pre mládež a dospelých	700 m ²	1 493	m ²			súčasť rezidenčnej blokovej štruktúry v RU; 1 496
telocvičňa	40 m ²	85	m ²			vstavaná OV (objekt č. 07) v RU
Zdravotníctvo:						
primárna starostlivosť	1, 1 lekára	2	lekárske ordinácie			vstavaná OV (4 lekárske ordinácie v objekte č. 08) v RU; 1 ordinácia má výmeru 140
lekarne	2 miesta	4	miest			súčasť MŠ v RU
lekárňe	0,3 lekárenského prac.m.	1	lekárne			vstavaná OV (objekt č. 06) v RU

Podľa predpokladu demografického potenciálu celej zóny, bude potrebné zabezpečiť predškolské zariadenia v kapacitách uvedených v tabuľke. Nakoľko je objektívny predpoklad, že zóna sa bude realizovať postupne, aj nároky na školské a predškolské zariadenia sa rozložia do dlhšieho časového obdobia. V pešej dochádzkovej vzdialenosti sú ZŠ Odborárska (162 m s kapacitou 457 žiakov) a ZŠ Cvernovka (50 m s kapacitou cca 30 žiakov), ktoré majú aj dostatočné priestorové kapacity pre prijatie nových žiakov v danom časovom horizonte. V súčasnosti sa rekonštruje ZŠ Odborárska a v Novej Cvernovke sa nachádza súkromná ZŠ aj MŠ, ktorých kapacity je možné postupne navyšovať vzhľadom na priestorové možnosti a pôvodné funkčné využitie objektov. Upozorňujeme na údaje zo SODB 2021 o dochádzke za ZŠ do MČ BA Nové Mesto, z ktorých vyplýva že do MČ Bratislava Nové Mesto dochádza denne do základných škôl 4 368 žiakov z iných častí Bratislavy a z okolia Bratislavy. Takže pokiaľ by sa v systéme dochádzky do ZŠ prioritizovali deti trvalo byvajúci obyvateľov MČ Nové Mesto, tak by malo byť na území MČ k dispozícii 4 368 miest v ZŠ. Žiadne podrobnejšie informácie k problematike nie sú zverejňované.

Školstvo a výchova

Materské školy a Základné školy

Predškolské zariadenia - MŠ a DJ sú umiestnené priamo v parteri navrhovaných objektov tak, aby mohli mať realizované plnohodnotné exteriérové oplotené zázemie - záhrada, terasa, ihriská a pod. V grafickej časti sú navrhnuté v objektoch. Plošná výmera HPP MŠ je 1000 m² a výmera pozemku MŠ je 1 078 m². Dochádzková vzdialenosť od bydliska do MŠ by nemala presiahnuť 500 m. Sieť existujúcich materských škôl v dostupnosti zóny (resp. v MČ Nové Mesto) pokryje čiastočne potreby prírastku obyvateľov. V súčasnosti tu existujú tieto MŠ + ZŠ:

- ZŠ s MŠ Odborárska 2
- ZŠ s MŠ Sibírska 39
- ZŠ s MŠ Česká 10
- ZŠ s MŠ Kalinčiakova 12

- ZŠ a MŠ Riazanská 75
- MŠ Teplická 5A
- MŠ Letná 7
- ZŠ a MŠ v Novej Cvernovke - homeschooling- súkromná škola

ZŠ s MŠ na Odborárskej ulici bude po realizácii podjazdu pod traťou ŽSR v ideálnej pešej dostupnosti zo zóny. Homeschooling - vid' domskola.sk; domacaskola.sk Momentálne je na

Slovensku vzdelávaných doma viac ako 100 detí, počet detí stále rastie, prevažne v BA kraji; Zdroh eduworld.sk. Okrem uvedených MŠ existuje v MC Nové Mesto niekoľko ďalších súkromných MŠ a materských centier.

Informáciu o dochádzaní a odchádzaní žiakov do ZŠ v okolí zóny môže poskytnúť len príslušné školské zariadenie v aktuálnom školskom roku, resp. MČ, resp. Ministerstvo školstva. Uvedené informácie nie sú zverejňované. Ak má mesto Bratislava vážny záujem o tieto informácie, musí sa obrátiť so žiadosťou na príslušné orgány verejnej správy.

Stredné školy

V okolí riešeného územia v MČ Nové Mesto sa nachádzajú nasledovné stredné školy;

- SMND Skalická cesta 1
- Súkromné bilingválne gymnázium Česká 10
- Obchodná akadémia Račianska 107
- Stredná odborná škola Račianska 105,
- Stredná odborná škola polygrafická Račianska 190,

V okolí riešeného územia sa nachádzajú dostatočné kapacity stredných odborných škôl, ako aj gymnázií, štátnych aj súkromných, ktoré môžu saturovať potreby pre nárast obyvateľstva v zóne.

- Stredná priemyselná škola chemická s internátom. Račianska 78

Stredná priemyselná škola chemická s internátom. Račianska 78, je momentálne nefunkčná a BSK ju prenajíma na kancelárie a umelecké dielne Nová Cvernovka. Pri zvýšených nárokoch na školské zariadenia je potenciálne možné priestory využiť opäť pre školské zariadenie ako základnú, resp. strednú školu. Budova je postavená v r. 1951.



Vysoké školy

V kontakte so zónou sa nenachádza žiadna vysoká škola.

Zdravotníctvo

Obyvatelia zóny by mali využívať zdravotnícke nemocničné zariadenia celomestského významu. Ambulancie primárnej starostlivosti rôzneho charakteru, lekárne a iné je možné situovať ako vstavanú občiansku vybavenosť. V zóne navrhujeme 4 zdravotné ambulancie prvého kontaktu. Celková výmera ambulancií je 560 m² a každá ambulancia má výmeru 140 m².

V blízkosti riešeného územia sa nachádzajú nasledovné zariadenia:

Nemocnica a Poliklinika Kramáre s ďalšími zdravotníckymi službami a v okolí sa nachádzajú ďalšie jednotlivé zariadenia primárnej zdravotnej starostlivosti a mnoho súkromných ambulancií lekárov, ktoré sú vstavané v obytných domoch, resp. iných zariadeniach občianskej vybavenosti.

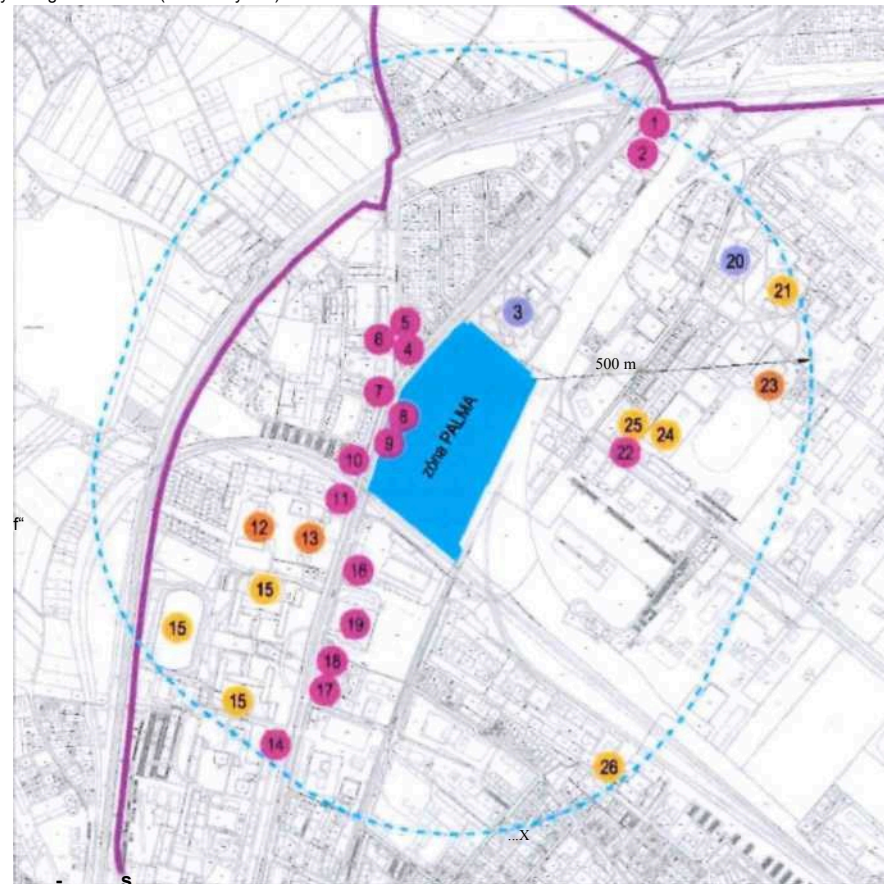
V okolí sa nachádzajú ďalšie zdravotnícke zariadenia:

- Poliklinika Tehelná,
- Poliklinika NEXT, s.r.o. Vajnorská 40
- Nemocnica a Poliklinika Šancová 110
- Univerzitná Nemocnica s poliklinikou Kramáre, Stromová



Det'ské jasle

V dochádzkovej vzdialenosti zóny sa nenachádzajú existujúce det'ské jasle, preto navrhujeme integrovať tieto zariadenia do novonavrhovaných objektov zóny. Pre navrhovaný prírastok obyvateľov budú potrebné jasle, ktoré môžu byť integrované s MŠ (vid' text vyššie).



1. predajňa svietidiel	11. autoservis	19. Lidl
2. Ľ Light Padt predajňa nábytku	10. automyváreň	20. DK
3. Mová Cvernovka - kultúrne a kreatívne centrum	12. SOS Račianska 105	21. Vernosť
4. predajňa farby-laky	13. Obchodná akadémia Račianska	22. kurty
5. pub	14. reštaurácia	23. reštaurácia
6. pošta	15. športoviská Mladá Garda	24. Happy
7. predajňa okien a dverí	16. Garda pub	25. paintbal
8. Wood Art Design	17. McDorald's	26. fitness
9. Domino's Fbzza, predajňa okien	18. čerpacia stanica	centrum

Obrazok 17 Existujúce zariadenia občianskej vybavenosti v okolí riešeného územia - dochádzkovej vzdialenosť 500 m.

Nekomerčná kultúrno-spoločenská vybavenosť

Navrhovaná nekomerčná kultúrno-spoločenská vybavenosť je situovaná v lokalite v parteri budov a v priamej nadväznosti na verejné priestory. Súčasťou týchto objektov môže byť aj knižnica, komunitné centrum, a pod. pre širší okruh obyvateľov MČ Nové Mesto. Nakoľko funkčné využitie zóny je pokryté funkciou 501, je možné takéto zariadenia situovať aj v iných uzlových priestoroch zóny.

Komerčná vybavenosť

Komerčná vybavenosť je navrhovaná na situovanie prevažne ako vstavaná vybavenosť v navrhovaných objektoch. Miera a množstvo tejto vybavenosti sa riadi trhom, preto jej skladbu a množstvo je možné iba odhadnúť.

Obyvatelia zóny budú okrem navrhovaných zariadení využívať aj zariadenia občianskej vybavenosti situované v iných častiach MČ Nové Mesto.

Šport a telovýchova

Plochy pre šport a telovýchovu - napr. fitnesscentrum, je možné situovať ako vstavanú prevádzku do parteru objektov.

Detské ihriská sú navrhnuté v riešenom území vo vnútroblokových priestoroch zóny, vzeieni. Priestor parku je doplnený verejnými plochami a zariadeniami pre šport a relax. Lokalita je v pešej dostupnosti karpatského masívu, takže každodenné športové vyžitie a rekreácia obyvateľov sú zabezpečené dostačujúco.

Výmera detských ihrísk je navrhovaná 1 724 m², športoviská pre mládež a dospelých majú navrhovanú výmeru 1 496 m².

Life starts at the edges

Layers of Pa.m.i



Obrázok 18 Princípy lokalizácie občianskej vybavenosti

Návrh konkrétnych zariadení občianskej vybavenosti

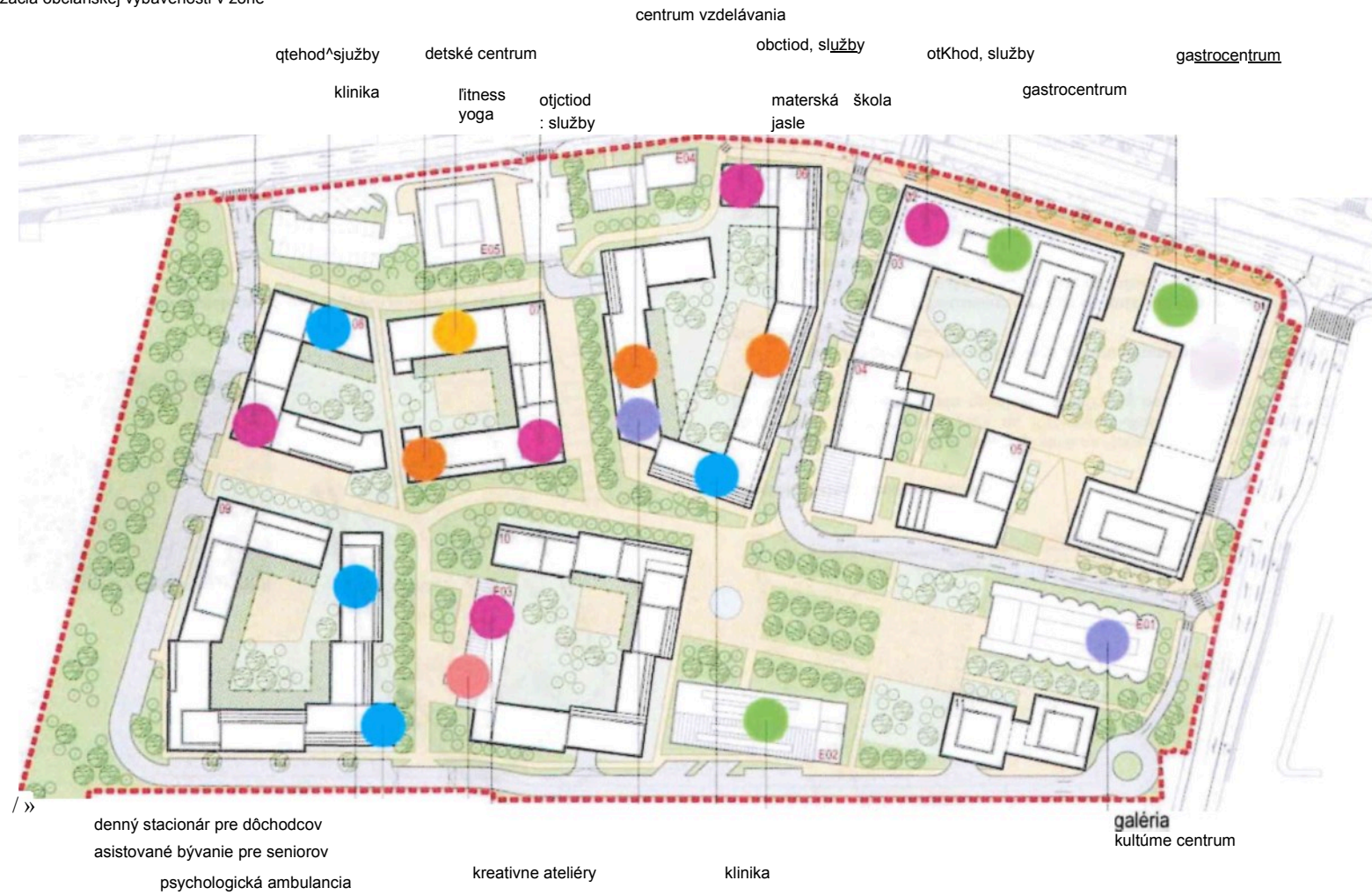
Uvádžame zoznam navrhovaných zariadení OV:

	Druh zariadenia občianskej vybavenosti	Navrhovaná lokalizácia v zóne- číslo objektu	Poznámka
1	Materská škola a iasle	06	Bezbariérový vstup
2	Tržnica - farmárske produkty	E02	Bezbariérový vstup
3	Obchody a služby rôznych typov- potraviny, drogéria	01:02; 06:07; 08	Bezbariérový vstup
4	Špecializované zdravotnícke zariadenia * Kliniky	08; 06; 09	Bezbariérový vstup
5	Komunitná knižnica	06	Bezbariérový vstup
G	Fitness,	07	Bezbariérový vstup
7	Gastrocentrum	02; 01	Bezbariérový vstup
8	Zariadenie pre seniorov - asistované bývanie	09	Bezbariérový vstup
9	Denný stacionár pre dôchodcov	09	Bezbariérový vstup
10	Psychologická ambulancia	09	Bezbariérový vstup
11	Kinobar	E 03	Bezbariérový vstup
12	Centrum vzdelávania, jazykové školy, varenie,...	06	Bezbariérový vstup
13	Galéria	E 01	Bezbariérový vstup
14	Detské centrum	07	Bezbariérový vstup
15	Kultúrne centrum	E01	Bezbariérový vstup
16	Kreatívne ateliéry	E03	Bezbariérový vstup
17	Yoga centrum	07	Bezbariérový vstup

Poíné bilancie detských ihrísk a Športovisk pre mládež a dospelých

poloha	detské ihriská (výmera v m ²)	detské ihriská prislúchajúce k MŠ (výmere v m ²)	Športoviská pre mládež a dospelých (výmera v m ²)
bloky 01-05	516		1 392
blok 06		290	
blok 07			
blok 08 blok 09	295		389
blok 10	192		457
blok n			258
spolu	1724	290	1496

Obrázok 19 Lokalizácia občianskej vybavenosti v zóne



6. Doprava

Riešené územie UŠ Palma je ohraničené Račianskou ulicou, železničným násypom trate Bratislava Nové Mesto - Bratislava Hlavná stanica, výhledovým predĺžením Odborárskej ulice a železničnou traťou Bratislava Filiálka - Bratislava Predmestie.

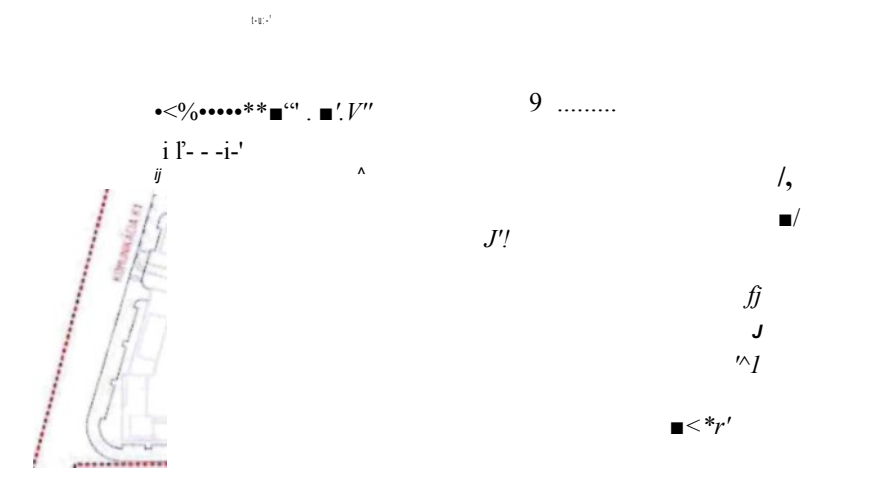
Streets as public spaces

Layers of Palira

vV • C! O '•» Jt!'.Kj
 *1 | J'-e! j r. U. •ř
 ijiiiKJ
 «Jn'- ill I ► P'riiii I D)H
 lw*! J iU n- fta k IIUH
 IL.VTIL
 tv . . . } nř .-i l .
 •« f. n 1 lř'



Obrázok 20 Základné princípy dopravnej obsluhy a tvorby verejných priestorov zóny



Obrázok 21 Označenie komunikácií

Zóna Palma je v súčasnosti napojená na Račiansku ulicu v 4 bodoch. V návrhu riešenia je územie zóny Palma dopravné napojené na Račiansku ulicu a na predĺženie Odborárskej ulice. Dopravná prevádzka zóny Palma bude optimálne funkčná aj bez vybudovania predĺženia Odborárskej ulice na Račiansku ul.

Napojenie zóny Palma na Račiansku ulicu je umožnené v 3 bodoch a v jednom bode na budúce predĺženie Odborárskej ulice:

1. Bod 1. Pri železničnom nadjazde trate Bratislava Nové Mesto - Bratislava Hlavná stanica sa navrhuje styková križovatka s možnosťou odbočenia z Račianskej ulice vpravo do územia a výjazdu vpravo z územia na Račiansku ulicu.
2. Bod 2. Navrhuje sa upraviť existujúci vjazd na parkovisko medzi objektami E05 a E04, ktorý bude slúžiť aj ako vjazd do hromadnej garáže 2 v objekte 06. Parkovacie miesta pre objekty E05 a E04 sa ponechajú. Bude možné odbočenie z Račianskej ulice vpravo do územia a výjazd vpravo z územia na Račiansku ulicu.
3. Bod 3. Existujúci vjazd a výjazd z a do areálu Palma sa navrhuje upraviť na výjazd z areálu Palma. Možné bude odbočenie vpravo v smere na Raču a odbočenie vľavo cez električkovú trať v smere do centra mesta.
4. Bod 4. Navrhovaný vjazd a výjazd z a do areálu Palma z Odborárskej ulice. Predĺženie Odborárskej ulice sa napája na Račiansku ulicu na východnom okraji riešeného územia. Jedná sa o investíciu ŽSR a mesta Bratislava. V napojení na Račiansku ulicu je navrhnutá ako plnohodnotná križovatka s napojením všetkých smerov.

Popis kategórií a funkčných tried komunikácií**Račianska ulica**

Jedná sa o smerovo rozdelenú štvorpruhovú komunikáciu v kategórii MZE 31/50 redukovaná, šírka električkového pásu 8,50 m, šírka jazdných pruhov 6,5 - 7,5 m, funkčná trieda 82. V rámci pripravovanej stavby „Úprava Račianskej ulice v úseku areálu Palma“ sa navrhuje úprava pravého jazdného pásu v smere do Rače. Navrhujú sa rozšírenie pravého jazdného pásu na dva jazdné pruhy, zriadenie samostatného odbočovacieho pruhu do ulice Pri Bielom kríži, ktorý umožní aj na otočenie o 180 stupňov do opačného jazdného pásu, zriadenie samostatného odbočovacieho pruhu na odbočenie vpravo na konci úpravy Račianskej ulice. Pozdĺž Račianskej ulice vpravo v smere von z mesta sa navrhuje zriadenie samostatného obojsmerného cyklochodníka šírky 3 m. Od komunikácie je oddelený zeleným pásom premennej šírky 1,50 - 4,20 m. Navrhujú sa aj úprava prejazdu električkovej trate a priechodov pre chodcov cez električkovú trať. Križovatka Pri Bielom kríži bude doplnená o cestnú dopravnú signalizáciu.

Predĺženie Odborárskej ulice

Jedná sa o investíciu ŽSR a mesta Bratislava. Navrhovaná je v kategórii MO 8,5/30 (redukovaná kategória MO 12/30), funkčná trieda 01. Prepája existujúcu Odborársku ulicu s Račianskou ulicou (železničnú trať križuje podjazdom).

Komunikácia K1 - Okružná komunikácia okolo areálu Palma

Komunikácia je navrhnutá v kategórii MO 7,5/30 a funkčnej triede 03. Jedná sa o hlavnú komunikáciu, ktorá vedie po obvode územia a ktorá bude zabezpečovať obsluhu územia. V časti komunikácie sa navrhujú pozdĺžne (prípadne šikmé) parkovacie miesta, ktoré sú predelené pásmi zelene. V napojení na Račiansku ulicu sú navrhnuté cyklopietogramy, ktoré umožnia príjazd cyklistov na nemotoristické komunikácie. Z komunikácie sú napojené 4 vjazdy/výjazdy z podzemných garáží. Ďalej sú z komunikácie možné aj vstupy na 3 nemotoristické komunikácie (pešie zóny). V miestach vstupov na pešiu zónu je komunikácia zdvihnutá na úroveň chodníkov/nemotoristických komunikácií.

Komunikácia K2 - Komunikácia medzi objektami E04 a E05

Komunikácia je navrhnutá v kategórii MO 6,5/30 modifikovaná na MO 6/30, funkčná trieda 03. Jedná sa o úpravu a predĺženie existujúcej komunikácie, ktorá slúži ako prístup k existujúcim kolmým parkovacím miestam pri budovách E04 a E05. Predĺženie komunikácie bude slúžiť ako prístup do podzemnej garáže objektu 06. Pred vjazdom do podzemnej garáže je komunikácia zdvihnutá na úroveň chodníka.

Komunikácia K3 - Komunikácia okolo objektov 01 - 05

Komunikácia je v odpojení z predĺženia Odborárskej ulice navrhnutá v kategórii MO 6,5/30 redukovaná na MO 6/30, funkčná trieda 03. V druhej časti komunikácie, za smerovým oblúkom až po napojenie na Račiansku ulicu je navrhnutá v kategórii MO 4,25/30 modifikovaná na MO 5/30, funkčná trieda 03. Jedná sa o jednopruhovú jednosmernú komunikáciu, ktorá začína odpojením z predĺženia Odborárskej ulice, na konci úseku sa napája na Račiansku ulicu. Na komunikáciu sú napojené dva výjazdy z podzemných garáží. Pozdĺž komunikácie sú zriadené 4 pozdĺžne parkovacie miesta. Pred napojením na Račiansku ulicu je navrhnuté miesto na krátkodobé parkovanie/vykládanie a nakladanie tovaru. Pozdĺž komunikácie je v celej dĺžke navrhnutý cyklokoridor (je vyznačený cyklopietogramami). Pri výjazde na Račiansku ulicu bude možné odbočenie vpravo v smere na Raču a odbočenie vľavo cez električkovú trať v smere do centra mesta.

Komunikácia K5 - Odbočenie z Odborárskej na komunikáciu K1:

Kategória MO 4,25/30, funkčná trieda C3. Jedná sa o jednosmernú jednopruhovú komunikáciu, ktorá prepája Odborársku ulicu s komunikáciou K1. Odborárska ulica je navrhovaná v FT 01 (UPN Z Nobelova).

Nemotoristické komunikácie (pešia zóna):

Vo vnútri územia sú navrhnuté nemotoristické komunikácie funkčnej triedy D1. Jedná sa o komunikácie s obmedzeným prístupom motorovej dopravy. Sú určené najmä pre chodcov a cyklistov (pešia zóna).

Pešie trasy

Navrhujú sa ponechať existujúce pešie trasy pozdĺž Račianskej ulice bez zmeny, v úseku pred novou časťou zóny Palma je chodník pre chodcov rozšírený a je doplnený o samostatnú obojsmernú cyklotrasu. Od komunikácie je trasa pre peších a cyklistov oddelená zeleným pásom, prepojenie všetkých objektov je umožnené chodníkmi pre chodcov, ale aj pohybom po nemotoristických komunikáciách (pešia zóna). Chodníky sú navrhnuté aj pozdĺž Odborárskej ulice. Veľká väčšina územia vo vnútri zóny bude v usporiadaní

bez motorovej dopravy (prípadne s jej výrazným obmedzením). Komunikácie vo vnútri územia budú slúžiť hlavne peším a cyklistom.

Cesta pre cyklistov a cyklistická doprava

Navrhnutá je samostatná obojsmerná cyklotrasa oddelená od Račianskej ulice, cyklistov vedie do územia Palma. Navrhujú sa aj zriadenie prechodu pre cyklistov cez Račiansku ulicu v smere na ulicu Pri Bielom kríži. Na cyklistickú dopravu sa navrhujú používať aj nemotoristické komunikácie, ktoré sa nachádzajú vo vnútornej časti zóny Palma. Navrhnuté sú aj cyklokoridory vyznačené cyklopietogramami na jednosmernej komunikácii K3 (v smere od Odborárskej) a na časti komunikácie K1 (v smere z Račianskej ulice). Na Odborárskej ulici je navrhnutá samostatná obojsmerná cyklotrasa fyzicky oddelená od komunikácie.

V území sú navrhované miestne cesty FT 03 a účelové cesty FT 01, 02, 03 verejne prístupné, ktoré nebudú zaradené do siete miestnych ciest, ani zverené do správy mesta/ mestskej časti.

Riešenie statickej dopravy

Väčšina parkovacích miest je lokalizovaná v 2 podlažných podzemných garážach, do ktorých sú vjazdy a výjazdy umiestnené z jednotlivých komunikácií v území.

Časť parkovacích miest je riešená na teréne formou parkovacích pásov s pozdĺžnym alebo šikmým radením vozidiel.

Bilancia odstavných a parkovacích miest pre objekt podľa STN 73 6110/22**čl. 16.3.10**

$$N=1,1,0, +1,1, P, \dots, k, ,$$
Celkový počet stojisk

$$n_{10}$$

N celkový počet stojisk v riešenom území O_{00}

základný počet odstavných stojisk

Po základný počet parkovacích stojisk podľa 16.3.9 pri stupni automobilizácie 1:25; v Bratislave

a Košiciach sa počíta pre celé mesto, na ostatnom území pre okres kmp - regulačný koeficient mestskej polohy

kd súčiniteľ vplyvu veľ'by prepravnej práce (iAD:ostatná doprava - 25:75=0,9, 35:65=1,0, 40:60=1,2)

Uvažované hodnoty koeficientov (STN 736110, 2004):

0,8

0,8



Vision

Tabuľka 21 Výpočet potreby parkovacích miest pre UŠ zóny Palma

• fm kMMiS MxM *kicia lk SIN » (ilU flak. 21)
 <LiC4.u cdiwn» <tttM<sn«7Jsiil/zi)

cedkAY poEdo)jkk v neistom usrai, zaDkruhrtatenecele49?ov!(v nahor laiiior^
 poiecodawtySi ru^sl tatisdni'poiecpackwBdehrotitfe podfa 16 3 9
 resufaAty koeflaermerest'pofoty prttomdooejri,kejeobniseceerv moiny
 poeceptart9?>id.nHsiyapapeti'dossaM'napocw'aMHD. kmásamusl preukša!
 navrttom
 such Kcl vphru deCy pypeml' práce iAD (scaatadoprwa-25:7 5K').
 35 65>iA40 6U>1;1}

UnTovMc hadaar kMkiciaiaflSIN 7WU/ZJ. 2111)!

JE3

	MeaHw	IPM/25m*	MMdaMPM	RmIWdaMNd
cistaadm plocha cistapredalný plocha- obchad-duzby	2901			
zamestnanci adamstrany	500			
ns'teivy z Ctci atnkntarairiml plochy svyuelm	464	1^/4 zamaznana	121	
KfledaniavozideInaKQlsku4) zapracovniZmnu	2901	IPM/25m*		29.01
zamestnanci obchod-služby	15	IPM/4 zamcanano	3.75	
narlvnnci obchod sHizby i plody fotichaPM pio	500	IPM/25m*		20
admaiflMmi		IP6		
PMiebaPM p4 4bk*4 ikiMiv		N-llcPo Imp kd 17		



	2500	500	447	2900
Cjstiadmn plocha	2500			
Ciscapredalný plocha - obchod-duzby	500			
zamesinak) admuIKraDvy	447			
nwsuMy ZCik4 aSimsarKfm^ plochy svyuelm	2900			26,6

zamestnanci obchod^ ui by r^ieritclil obf IOD služby i
 plocha'
 PMiebaPM pre wEaialsiMMra
 PMieba rM ptc abckH-stwkv

	IPM/4 larexnsici	IPM/2Sm^	U	W-1,*Po kfwpkd 17	IPM/4 zamcanano	IPH/25ft*
lwe(pottctaptetk)JeIR2-ašewliisoin						
1- izbote20%(pnem 90m^)		IPM/byt				
2- iDDv660V(pnem		IPM/brt				
55r>^) 3'izDov«lS%(pnem BOM^)		1^MAL-c				
lbove5%iprem 95m^) fistaprad^ny		2PM/byt				
plocha- obchodduzby :an^estnanci						
obchod-sitaby naffencnici obchod						
slidby z plochy						
PKitfeatM pre bfvawie						
Bpraais • biMkodabe partofacle Miesia						
PMiebaPM INC theJoft-služky						

EdNiipäieíMieí*Íim^y«k^i5äd'5 d^Uj.PoLmpld
 i>>f

UnlMaenke nrtavkenMsi	3
Cebovy poeectiadodých park ov aadritiesie pie	
Obchod. siuicy	
Cakovy počet parkovacích miest pñ navite'v bytov.	i
Prekrmí odobé parlovacie miesta nmsitei bytov sa	
v pmei miere ipWiiise zastupiteľnosť s	
kreodobými parkovacím miestami pre Qbchoa	
slizby aAdmvastracvú	
Uplaiacile zastvkenMsi ledakaic peireba	1
bsaikedobídi naibesavb k^k.	

lasmp^rba pre dbieki ti -byteek ■brfced-slibf pe dplliam^iMluWl

	SleifalM piipaai na ec. jefnolln	MndpberM KraihadabFM
1-lbove20%(priem 30m^)	12 IPM/byt	12
2-irbove0%(priem 55m^)	35 IHM/byc	35
3>itbCiv<ilS%(priem BOM^)	9 i,5PM/byt	14
4-llioav^5K iPrtem 95m^)	3 2PM/byt	6
	N-U^Oo	
icdbavenMfeta pie obicli B4 - hfvane	M	
Byvane -kut kadabspaikevade Mien a	1	

	Itajblw pipada naec. jednaika	DAcadabefM KiatkadabefM
1-itirove20%(pnem 30m^)	11 IPM/byt	11
M.bove60%(pdem SSm^)	34 IFM/byt	34
3-Ubovel5%(priem 80m^)	8 i,5PM/byc	12
4-irbovesT^> fipriem 95m^l	3 2PHybyt	6
CeNzavApateba pie ab^kl 15 -byvane	(e^U^Oo	
	7k	

Bfvane -taalcdbepaihwarlcMiesia

	Stajslw pilpata caec. jettatfice	DBAdabefM KraikedvbcPM
1-izbove 20% f priem. 30m^)	IPM/byt	
2*izt)ove60% <priem. 55m^)	iPM/byc	
3- izbove 15% (priem «Jm^)	i,5PM/byt	
4- siboves5% (priem 95m^)	2PM/byt	
PMiebatM iHe bVYMe	N-14^Oo	

Byvwie - ktai k^tebe palielnKle Miest a
 Ctteila
 :amesc^arKi
 háyste/nici
 Potreba FM picCialetfi

50	IPM/7 zamestnanca) IPM/4
400	sedadla IMA^Po Imp kd
	77

	Majblw pilpam nauč. letnaUM	DibPtfabefM KuitvtafeFM
X^lIbove20%(pnem 30m^)	IPM/byl	46
2- libove60% (priem 55m^)	IPM/byt	14
3- libdve15%(pnem T) «Om^)	3b i,5PM/1>y	4
4- irbove5% (pnem 95m^)	12 t2PM/byi	
dstapred^ny plodia- obchod-duoby	670	
zamestnanci obchod-duuity naršemicl obchod	27	IPM/4 zamestnaná iPM/25m^
sliaitTy z plody plocha M<	670	
zamestnanciUi	1^0	26.6
dehvM^		
FMieba iMe ebicki tS • byvacie	LPM/7 zamestnanecv	0.2
Byvane • ktai Iewiabe paikevade Miesi a	N-U^Oo	
FMieba picabjeln 16 -biliby	297	
	3t	
FMiebaIHebjeM BK -naieisha skala	WslL «Po Imp Id 24	
	N>14^Po Imp Id	

ICCaMvipbtfcapice^
 einPf

Uplaiacnic lanaviteriMni
 Celiovy potec krorodobých parkoyadch miest pre obchod, slui by
 Celový potec parkovacích miest pre navševy bytov Prekrarkodobé parkovacie miesta naršev bytov sa
 v pmq miere upkEA je zasucpřetřnost^ s křtkodobými parkovaci miestami pre Obchod služby a
 Ackninfratvau Uplatenie jasapkeMsti letelnje patiebu laikikodabvci patkevaciob Miest a:
 Čdhevipuecha pte abjekl 06 - byvane -rebibea-služby pa aplalace lastmpkelbasti

UŠ zóny PALMA Bratislava
 12bov415%(priem 30m*) 2'ibove00%(pnem 9-
 4-4:9Ove5% (priem 95m* bsciprectqlný plochy -
 obchod-dužby zamestnanci cib*od*aby náftitemici
 obchod služby z plochy zamestnanci celocviEria-
 P-lit- dez f'vštevnicí celocviEla-> l-kjb deti
celocviCAa(m⁴) klíb deti (m*)
 PMieba pre ekJeM 17 - byvaie
 Bývaie-krMkadelépláuvade «tesa Pñ leba pie
 ebjeM tr-ibthed f'siuay
 PeiePa pie ebjeK* 17 Meievckja ^biini deti

Swlisk0pdudáip-áuC.je<PIOku j
 IPM/byt
 IPM/byt
 1.5PM/byt
MA>yc
 L IPM/4 lamsanara
 > IPM/25m
 - IPM/7 zamestnanciM
 i
 ISO
 100

Dhobobé PM IU'átkodobéPM
 1- 1bove20% (priem. 30m)
 2- izbove60k (priem. 55m*)
 3- izboveSák (pnem SOra*)
 4- liboveS% (priem 95m*)
 PMieba pie abiekt li -bftaie
 Dyvaale - hiaihebe pukovade aiiesta
 čisti predqf ný plocha - obchod-dužby
 famesnanci obdiod-stužby návštevnicí obchod
 služby z plochy PMieba pie ob)em 19-ibebad +
 služby

SiePriM piipali aa až. jedaatn
 IPM/b,T
 IPM/byt
 1*PM/byt
 2PM/byt
N-M'Oo
 319
 32
 IPM/4 zamestnanci
 iPM/25m*
 wuj,*Po kmp.kd

čistopis

N-IA^Po
 kmp.kd

iCelmaepaiieba nie al'lebi 17
 UpiMioik nastápielasi
 Celkový počet krátkodobých parkovacích miest pre obchod, si už tzy
 Celkový počet parkovacích miest pre návštevy bytov
 Fiekrátkodobé parkovacie miesta návštev byto-v sa
 v pln* miere uplari tpe zastúpteChosi s
 kraUkOdobým parkovacími miestami pre Obchod,
 skizby a Aomrestrativu
 Uplauenie zaAapkeiasiu sedakak patieba
 iMuplabých parkovacích miest a
ECeEM^PSteipr' Her' ynikT ehdaSifiteS7M>ppSStell
 w!wpESI#7

Objekt 08 - byvanie - obchod-služby - garáže - ihrisko		
	Stojisko	
1-ibive20%(priem 30m*) 2'izbove S0% (priem. 55m*)	15	15
3-izboveSák (priem 95m*)	46	46
4-izbove5% (pnem 95m*)	12	10
Ostapredhriý plocha- obchod-služby zamestnanci	4	0
obchod-služ* m' Áeynici obchod služby z plochy zamestnanci ambulanoe ordinácie-2 ks(m*)	95	
lelweil (m*)-tivazuiet4 zamestancev	0	
lekáreň-navštevTiti lei	95	
Peieba pie ebiein 11 -býaaie		IPM/4 zamestnanci
-taaiIMdebeppBilMvade miesta PMieba pie obieM **bhad + siažby		O SPM/ordinacia IPM/4 zamestnanci iPM/25m2
Peieba pie afeleM** aidaade *lefeM crt		N«U^Oo

l4Bl4^*Po.im
 p id
 N-ll*Po kmp kd

IColwiiéppticbapieeb)
 KIM
 Uptaieple rasapienwfil
 Celkový počet krátkodobých parko/áčich miest pre obchod, slui by
 Celový poCet pvkovackh mktst (re návštevny bytov Pre krátkodobé parkovacie miesta iwste-vtycov sa v pln* miere iptotli ije zasnitelnoš'krátkodobými parkovacími miestami pre Obchod, skiiuby aAdminserarrvu
 Uplaienie zmpaierMsii relanie peieba
MMbalab^f^aibwarif^ie^^

kentepplMa pre «bjekl M -bmsie * abehed-sibif pa aplIMMiaifúkk kosti

ICeilvipatUe/ba pie akkMM
 UptUiantie zastúpteIstiosí
 Celkový počet krátkodobých parkovadli miest pre obchod, siažby
 Celkový počet parkovacích mlesi pre ná'keiy bytov
 Fiekrátkodobé parkovacie miesta návštev bytov sa v pln* miere uplatá *)je zastuplečnosť s krátkodobými parkovacími miestami pre Obchodl služby aAiiainšcaraDvu
 UpiMaenie zasiapekibaifinedakie potieba **iBMliadabvtb**
 aiiwraiech aieisi a;
 Iceflavápieiba pieieieki M -býMle «-ahdM-stažbya eplalacaixatipkeiasil

Viajhlia pripada aaai. iedaatku
 IPM/b-T
 IPM/b,t
 1,SPM/byt
 2PM/byt
 IPM/4 zamestnanci
 IPM/25m*
 N-U^Oo
 197 29
 N-U^Po kmp.kd

Fizbové 20 (priem. 30m*)
 2- libove60%(priem 55m*)
 3- izbovtl5k
 (priem 30m*) l-iboveSák (priem 95m*)
 fístápredllrvý plocha - obchod-dužby lamsenanci obchod-služby návštevnicí obchod sfurby z plochy PMieba pie objeiei il -bftaie
 Bývanie • krátkadabé paifkavacie miesta PMieba pie akieief 11 -abebad + siažby
 ICdhavápaleba pie obieft U

UptUlaenie zaapbeinasti
 Čdkový poCet krátkodobých parkvaa'dmiiespre obdiod, sluz^
 Celkový pocarparkovacieitúfiesi pre návštevny b'tev.
 Prekrátkodobé pzkovacie miesta návštev bytov sa v pln* miere uplmuje zastúpteifriosí s kratkodobými pario-vacimi miestaiii pre Obchod, siuzi?/ 3 Admii listativu
 UpiMaenie nstupelharti redakaaie potiebn
 hMkadbých parkovackli miest a;
 Čdkavipalchapie abieft (i -bývane ♦abciaid-sbižbya uplaiMiaiaAaplicelbfu

átapfepripada aauc. iedaatku
 IPM/byt
 IPM/byC
 iPM/UVt
 2PM/UVt
 (S-1400
 121

1. izbové 20% (oriem 30m*)
 2. izbove60%(prleri) 55m*)
 3. izbove60%(prleri) 55m*)
 ICeBwvápateba pieabieil'f-bývane
 80m*1
 17bove5% iniriem
 95m*=>

Dyvanie - krMkadabe paikooacie miesta

UŠ zóny PALMA, Bratislava
 1) Izbové20% (priem 30m*)
 2) Izbové60% (priem 55m*)
 3-
 ove15%(priem 00m*)
 4-
 ove5% (pnem 95m*)
 flicadmin plocha
 natšcevy i Clst* adminiaratrit* plodv svyžitit
 flicPans voridiel iia sio)sfcu 4 x :a pracovm zmenu

SstlMs phtatá **sC (Mpelni
 ^ IPM/byt
 IPMAy
 lb 1,5PM/tvt
 ^ 2PM/byt
 ub
 ^ IPM/2SITI-
 412
 412

Oioie4ekPM KriMi*cPM

čistopis

zamestnanci administratívy cisca pred*Fiy
 plocha * obchod-dužby zamestnanci obchod-
 sluity návštevníci obchod stuby z plochy
 PMieha pre obieln E12 - bývseie
 Byvaie -hriMbedebe parbetMie Hlesta PMieha PM
 idMiaiftialíva
 PMieha PM pie ebebe-shaby

69 IPM/4 zamescand 17,25
 1031 IPM/4 zamescnaixi IPM/25m* 7,25
 29 N-L*Oo
 1031 25
 3
 11
 M-L*Po knp kd 35

ibvipitfcha pre «MeM E02

UplMaece zastepkerMAI
 Cebo-V ponceckrétkoelot:"cliparkovachmiestpre obchod, diuby
 Cebový poCecparkovachmiestsprenu)tevy bytw: Prekrátkodobé
 parkovacie miesta nársice/ bytov sv plri* miere uplatiije
 zazupLe/nast* skrátkodobými pwkovacrili miestami pre Obcliod
 stuby a Adminls>ratvu
 Uplalíeiae zasupkelMsti íeMia)epuebe hMbedebxib
 paibewamb mlol *

*tiepuca prcab*ebt E12 -bývaale tebcbé-slibTpe nplMMbInfi*UH birt

istá admin. plocha
 návštevy z Ciscej administratívny plochy svyuzřim
 striedanlavozickel na stq)lsku4x zapracovrai zmenu

pripae* ai «<. íeéeeiMi
 299
 299 IPM/25m' 3,99
 12,5
 50 IPM/4 zameiznaiKi 3,5
 500
 14 IPM/4 zamesmand
 500 IPM/25m'
 11
 N-L)*Po,kmp,l'd
 17
 7i-L)*Po.kmp.kd

ObbedebPM RrMhadebPM

PMieha PM pre abrbad-sbižby

jCešvavapueba pre abteki E13

U

tistaadmrii plocha
 návštevy z Cisiel adminlstratíuie plochy svyuzeim stri edaria
 vozidiel iia Sic4lSkua4->: zapracovnú zmenu
 zamestnanci adminl'atřvy

Mbfilm
 ptlpadabiú(c)ee»ikN
 131
 131 IPM/25m* 1,31
 IPM/4 zanesuand

Mbedebé PM Kráhdabé PM

IPKmlba PM abehta EM pie adabilsifaii

1

Íoai ■Íoe >■oe eo) ■Íw-----

i

	Sib#iM pripada aaad jedaatia	MbetfabePM KráhdabéPM
1- Izbové20%(pnem 30m*)	1	IPM/byr
2- izbové60%(prlin 55m)	)	IPM/brt
3- Izbové 15% (pnem 60m)	»	1,5PM/bye
4- Izbové5%	)	2PM/byt
(priem 95m*) dsta admin. plocha	696	
návštevy z čísel atbnlstrMivnel plochy svyuzřitím striedania	695	IPM/25m'
vozidiel na ste)lsku A z zapracovnú zmenu		
zamestnanci adminlstracřvy PMieha pre ebiefct EBS - bývbibe		IPM/4 zamescand N-L)*Oo
Oývaie -hriatimele parkevacle nksta PMieha né pie		
adaiiiniiaive		

jCešvavapueba pre abteki E13	M
UptMaenie zastapilMsti	
Celkový poCet kratkodobycki parkovaciich miest pre obchod, služby	5
Cebový poCM parkovaciich miest pre tiavšcevy bytov Prekrátkodobé	5
parkovacie mřfxa nstštev bytov sa vpkifiliterupla(i'i'4e zaatuplterřvyst' s	
kratkodobyymi parkosracimi miestami pre Obcliod, služby a AdminlstrMlvu	
Uplauenie zafupbeHwšl íedMIMie peieba kraikeéebvfb parkatackb Miesi ■	5
jCešvavapueba pie ebiefct EK -hřvaale +abctMd-shibypb ipMiaciimvřliiMbsri	
řizimNHKí pMci pau)MiV4iKli mien pve Lb/l	

Fänieräd^áieM^ä
 MWtb^

*zabnebe PM pie edmiiiiřiafia a sležby KřMkedibé

PM pie aavhevy byiav

m

231

137

Lokalizácia parkovacích miest Tabuľka 22 Lokalizácia PM

Kapacita navrhovaných parkovacích miest			
Kapacita PM v podzemných HG			
Označenie garáže	HPP garáže	počet PP	Počet PM
HG1 (objekty 01.02.03, 04.05, časť E01)	8 705	2	469
HG2 (blok 06)	5 320	2	304
HG3 (bloky 07.08.09, E03)	10 645	2	575
HG4 (blok 10, E02)	3 575	2	253
HG5 (objekty 11, časť E01)	2 910	2,5	243
Spolu v HG			1844
Kapacita PM na teréne			
Označenie parkoviska	Počet PM		
Parkovanie pri bloku 06	4		
Parkovanie pri bloku 08	4		
Parkovanie pri bloku 09	19		
Parkovanie pri objekte E02	9		
Parkovanie pri objekte E04	8		
Parkovanie pri objekte EOS	53		
Spolu na teréne	97		
PM spolu celkom	1941		

Celková potreba parkovacích miest je 1 881 PM. Návrh riešenia počíta s umiestnením v podzemných garážach 1 844 PM a na teréne 97 PM, čo spolu tvorí 1 941 PM.

Z uvedeného počtu budú 4% určené pre telesne postihnutých vodičov. Mierny prebytok je navrhovaný v počte $1941 - 1\,881 = 60$ PM.



Podklad: Regulačný výkres ÚPN hl. m. SR Bratislava (2007) v znení zmien a doplnkov, zdroj: <https://geoportal.bratislava.sk>

zdroj: <https://geoportal.bratislava.sk>

LEGENDA

- riešené územie
- hranice katastrálnych území
- významné mestské komunikácie
- plánované predĺženie ulíc Odborárska a Tomášikova, navrhované komunikácie
- železničné koľaje
- električkové trate
- navrhované pešie trasy
- významné verejné priestory
- cyklotrasy podľa Územného generelu dopravy hl. m. SR Bratislava, 2015
- zastávka MHD
- dochádzková vzdialenosť 500m k MHD
- plánovaný TIOP
- (tenninal integrovanej osobnej prepravy)
- železničná stanica
- ochranné pásmo letiska M. R. Štefánika
- CHKO Malé Karpaty

URBANISTICKÁ STUDIA ZÓNY AREAL PALMA, BRATISLAVA

Čistopis - úprava 3

objednávateľ: CC LAMBDA, s.r.o., Mlyna 48, 811 07 Bratislava
 spracovateľ: JELA s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava

autori: Ing. arch. Jela Plencnerová
 Ing. arch. Laura Jakabčinová

marec 2024

NÁVRH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÝCH VZŤAHOV - ČISTOPIS 01



UPN hl. m. SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov - 2.2 Regulačný výkres



Návrh ZaD XX UPN hl. m. SR Bratislavy - 2.2 Regulačný výkres

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY AREÁL PALMA,
BRATISLAVA
Čistopis - úprava 3

objednávateľ: CC LAMBDA, s.r.o. Mýtna 48,811 07 Bratislava spracovateľ: JELA, s.r.o. B

autori: Ing.arch. Jela Plencnerová

Ing. arch. Laura Jakabčinová mlieka 1:10 000

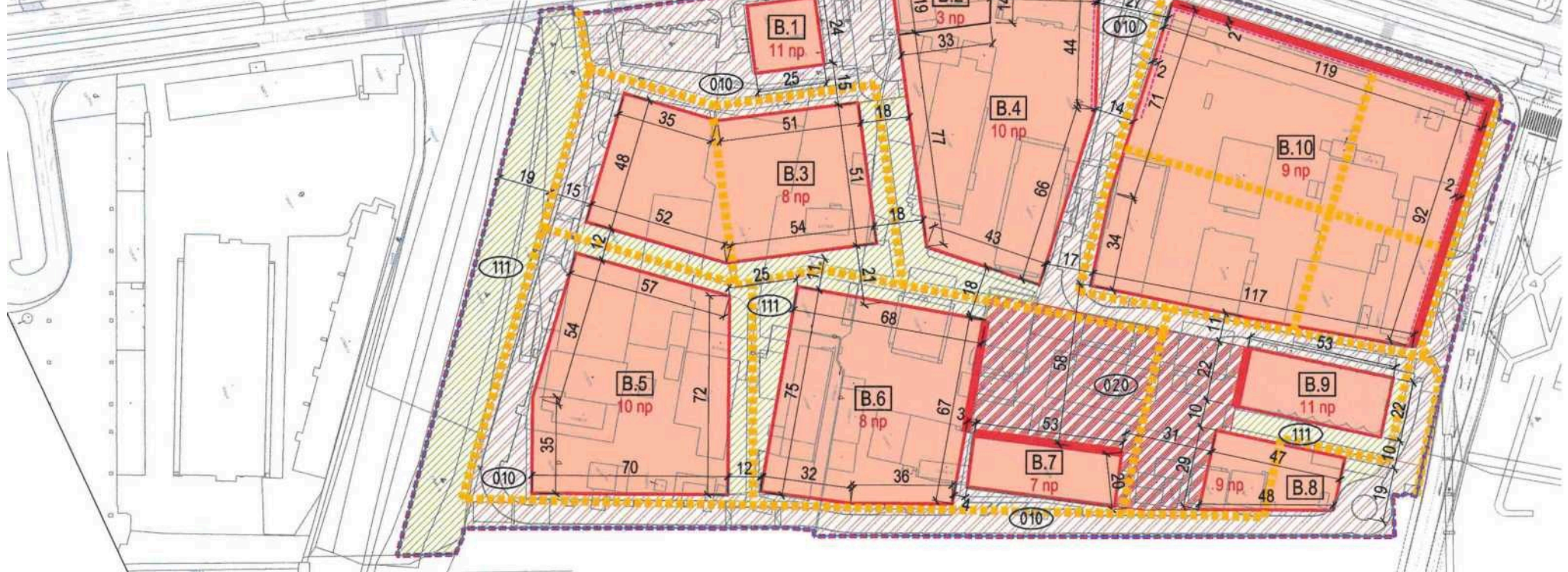
NÁVRH ZMIEN A

DOPLNKOV GFÁČICKEJ ČASTI IJPN HL. M. SR
BRATISLAVY - ČISTOPIS



Tabuľka regulácie podľa etáp výstavby

Označenie etapy	Výmera [m ²]	HPP max. (m ²)	IPPmax.	Max. zastavaná plocha [m ²]	IZP max.	isnň: započítateľná plocha zelene	KZmm.	Max. HPP funkcie bývanie [m ² M]	Max. podiel funkcie bývanie [%]
etapa 1	21045	41763	1,98	7 516	0,36	4 800	0,23	11744	28%
etapa 2	42 661	84 029	1,97	14 339	0,34	11083	0,26	75 000	89%
etapa 3	4 264	16 945	3,97	1935	0,45	1 110	0,26	13 172	78%
spolu pre FP50IH	67 970	142 737	2,10	23 790	0,35	16 993	0,25	99 916	70%



LEGENDA

- hranica nečist. územia (RÚ)
- rozhranie funkčných P'ôch • návrh
- A. Regulácia zastaviteľných plôch • stavebných blokov
- B.1** označenie stavebných blokov
- 61 - mestské polyfunkčné obytné Cceme
- dnp

- stavebná čiara pevná i'čná aara
- rozhranie stavebných blokov
- otvys parteru
- maximálna výška zástavby určená
- posom nadzemných podlaží

- Regulácia nezastaviteľných plôch - verejných priestorov
- cestná doprava
- *Krieha vjazdov je smená



- 010 • plochy cestnej, peky a cyklistickej dopravy, statickej dopravy a verejnej zelene
- 020 • plochy námestia a verejnej zelene
- 111 - plochy verejnej zelene

- pecie prepojenia (poloha orientačná)
- číslo funkcie nezastaviteľných plôch

URBANISTICKÁ STÚDIA ZONY AREÁL PALMA
BRATISLAVA
Čistopis - úprava 3

objednávateľ: CC LAMBDA, s.r.o., Mýtna 48,811 07 Bratislava spracovateľ: JEL

(J7
nwufid*
t:1200

REGULAČNÝ VÝKRES - ČISTOPIS

Ing.arch. Jela Plencnerová Ing.
arch. Laura Jakabčínová marec
2024

PRÍLOHA C. 4
VZOR BUDÚCEJ ZMLUVY

Zmluva
o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva [k bytu/om a nebytovému/ým
priestoru/om]

uzatvorená v zmysle § 51 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**OZ**“) a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o vlastníctve bytov**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi

Nadobúdateľ;

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
zastúpenie: xxx
bankové spojenie: xxx
číslo účtu (IBAN): SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol: xxx
kontaktná osoba: xxx, tel.kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „*Nadobúdateľ*“)

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx
IČO: xxx
štatutárny orgán: xxx
zápis: Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx
bankové spojenie: xxx
číslo účtu (IBAN): SKxxxxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol: xxx
kontaktná osoba: xxx, tel.kontakt: xxx, email:xxx

(ďalej len „*Prevodca*“)

[Nadobúdateľ a Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „Zmluvná strana“]

Preambula

- A. Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Nadobúdateľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Prevodca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Nadobúdateľa určité byty a nebytové priestory, výsledkom čoho je uzavretie tejto Zmluvy.
- B. Prevodca je výlučným vlastníkom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxx]. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení Ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa

a úpravou ich vzájomných vzťahov uzatvárajú v súlade s ustanovením § 51 OZ a § 5 zákona o vlastníctve bytov túto Zmluvu v nasledovnom znení.

Článok I Opis nehnuteľností

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie (podľa tohto sa v Zmluve upraví aj počet Bytov, Garáží a prípadne sa doplnia aj ďalšie položky (najmä Pivničné kobkyj.j

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasiedujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, obci XXX, okres xxx:
- a) byt č. XXX (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. XXX, (popis stavby: XXX), postaveného na pozemku pare. č. XXX, parcela registra „XXX“, druh pozemku: XXX, o výmere XXX m² a pozemku pare. č. XXX, parcela registra „XXX“, druh pozemku: XXX, o výmere XXX m² (ďalej len „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“). Byt evidovaný na liste vlastníctva č. XXX vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
 - b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
 - c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m² (ďalej len „**zastavaný pozemok**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku**“)
 - d) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k príľahlým pozemkom a to:
 - pare.č. XXX, parcelaregistra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. XXX, parcelaregistra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. XXX, parcelaregistra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx, parcelaregistra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. XXX, parcelaregistra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - pare.č. xxx, parcelaregistra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**príľahlé pozemky**“)(ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch**“);
 - e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č. xxx**“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúceho sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státiá č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx**“);
 - f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
 - g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku**“);
 - h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom**“);

- i) spoluvlastnícky podiel k pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druží pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**pozemok 1**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcej veľkosti:
- spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1**“);
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1 o veľkosti XXX (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1**“);
(ďalej nehnuteľnosti uvedené pod písm. a) až I) spolu len ako „**Nehuteľnosti**“)]

Článok II Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehuteľnostiam do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 3.1. [Prevádzaný Byt sa nachádza na xxx p. Bytového domu. Predmetný Byt pozostáva z xxx obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie chodba, kuchynský kút, WC, kúpeľňa + WC, šatník, balkón s výmerou xxx m², terasa s výmerou xxx m².
- 3.2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez plochy balkónov a terasy) predstavuje xxx m².
- 3.3. Nebytový priestor - Garáže č. xxx je samostatný nebytový priestor v Bytovom dome určený na parkovanie osobných motorových vozidiel. Nachádza sa na xxx. p. Bytového domu a tvorí ho spoločná vnútorná komunikácia a spolu xxx parkovacích státi.
- 3.4. Celková podlahová plocha Garáží č. xxx je xxx m².
- 3.5. Spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx je daný veľkosťou najmenej xxx, ktorý zodpovedá xxx parkovacím státi, príslušnému podielu na spoločnej vnútornej komunikácii Garáží č. xxx, podielu najmenej vo výške xxx z celkového podielu Garáží č. xxx na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k príslušným pozemkom, čo predstavuje spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.]

Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 4.1. [S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu xxx.

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bieskozvod, komín, vodovodná prípojka, tepionosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka
- 4.4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu predstavuje m a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.j

Článok V Úprava práv k pozemku

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 5.1. [Prevodca spolu s Bytom prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1.
- 5.2. Prevodca spolu so spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnutelností

- 6.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnutelností a vyhlasuje, že mu nie sú známe Žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľnosti a osobnou obhliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo dňa obhliadky Nehnutelností žiadnym spôsobom nezmenil.
- 6.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú, ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s nim.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnutelnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nehnutelnosti. Záručná doba na dodané technologické a ostatné zariadenia je v trvaní doby uvedenej v príslušnom záručnom liste, maximálne však 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnutelnostiam *[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]*
- 6.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
 - a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole podľa bodu 10.1 tejto Zmluvy;
 - b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Prevodca takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať (napr. odborným vyjadrením výrobcu alebo zhotoviteľa);
 - c) bude vada spôsobená vyššou mocou;
 - d) bude vada spôsobená zásahom Nadobúdateľa alebo jeho nájomcov;
 - e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nehnutelnosti alebo ich nedostatočnou údržbou zo strany Nadobúdateľa, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobením treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Prevodcu) alebo neprimeraným opotrebením.
- 6.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v záručnej dobe, avšak najneskôr do tridsiatich dní (30)

pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnutelností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodil na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam [*] *[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]* špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy. Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o spolupráci, ktorá bola uzatvorená v rámci osobitnej spolupráce Zmluvných strán pri realizácii a politiky nájomného bývania v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.
- 7.2 Hodnota Nehnutelností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne;
[Doplňte Nehnutelnosti podľa Článku 1 bod 1.1 tejto Zmluvy, pri ktorých je potrebné uviesť hodnotu (byt, garáž, parkovacie státie, pivnica...)]

Článok VIII Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s ním uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnutelností bude podieľať na správe bytového domu a v zodpovedajúcom rozsahu pristupuje k existujúcej zmluve o výkone správy bytov a nebytových priestorov v tomto Bytovom dome v súlade s požiadavkami § 5 zákona o vlastníctve bytov.
- 8.3 Pr
evodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľností má zaplatené. Potvrdenie - vyhlásenie, že vlastník Nehnutelností nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnutelností a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam. Uvedené platí iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

Článok IX Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnutelnosti:
- a) nie sú predmetom úradne registrovaných alebo Iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);
 - b) nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - c) v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani Iné nároky;
 - d) nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - e) nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych, správnych, rozhodcovských, vykonávacích alebo Iných konaní,
- ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.
- 9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nesplnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnutelností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a Iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešli prevodom vlastníctva k Nehnutelnostiam na Nadobúdateľa.
- 9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnutelnostiach je zriadená ťarcha:
[Technická poznámka: Ivióže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o spolupráci]
- 9.4. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu

a [k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a prísúšsenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoiuviastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí viastník Bytu a spoiuviastníckeho podielu na Garážach č. xxx.]

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnutelnosti nepreviedol, nezažal žiadnym vecným bremenom (s výnimkou vecných bremien podľa bodu 9.3 tohto článku), iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o spolupráci). Prevodca taktiež prehlasuje, že s inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnutelnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len „**Zmluva o spoločnom užívaní niektorých objektov**“), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy Inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám:[Bude doplnená identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, príhlému pozemku a pozemkom zastavaným [budovami tvoriacimi Projekt] a/alebo ich vlastníkom alebo spoluvlastníkom a úhrady nákladov spojených s prevádzkou, údržbou, opravou takýchto inžinierskych sietí a Iných objektov a prvkov a Iných obdobných nákladov, a to v rozsahu pohľadávok a práv, záväzkov a povinností súvisiacich sa/alebo vzťahujúcich sa na Nehnutelnosti, Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako viastník Nehnutelností. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatíu záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu Iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

Článok X **Odobzdanie Nehnutelností a nadobudnutie vlastníctva k nim**

- 10.1. Prevodca Nehnutelností vypracuje v zmysle tejto Zmluvy a odovzdá Nadobúdateľovi do desiatich (10) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatíu Nehnutelností spíšu Prevodca a Nadobúdateľ preberací protokol, ktorý musí byť podpísaný Prevodcom aj Nadobúdateľom.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že do desiatich (10) pracovných dní odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa Článku 10 bodu 10.1 Zmluvy urobia všetky opatrenia na ohlásenie zmeny vlastníctva Nehnutelností v súvislosti s úhradami platieb všetkých služieb a dodávok spojených s užívaním Nehnutelností, najmä v súvislosti so správou domu, dodávkou elektrickej energie, plynu, odvozom domového odpadu a pod.
- 10.3. Prevodca sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Nehnutelností uhradí všetky platby za služby a dodávky vymenované v Článku 10 bode 10.2 tohto článku Zmluvy.
- 10.4. Nadobúdateľ nadobudne na základe tejto Zmluvy vlastnícke právo k Nehnutelnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálnym odborom, o povolení vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľností.
- 10.5. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu preberacieho protokolu prechádza na Nadobúdateľa nebezpečenstvo škody na Nehnutelnostiach ako aj povinnosť uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Nehnutelností, najmä ale nie výlučne náklady spojené s dodávkou médií najmä elektriny, vody, plynu. Internetu, vodné stočné, odvoz komunálneho a Iného odpadu.
- 10.6. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam podľa tejto Zmluvy podajú Zmluvné strany bezprostredne po podpise tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami podľa Zmluvy o spolupráci.

Článok XI Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami OZ, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 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.
- 11.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať.
- 11.4. Ak sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť iných ustanovení Zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné a účinné. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy ustanovením platným a účinným, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do tohto času platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky,
- 11.5. Zmluva sa vyhotovuje v 8 (ôsmich) rovnopisoch, z toho Prevodca obdrží 2 (dva) rovnopisy, Nadobúdateľ 4 (štyri) rovnopisy po podpise tejto Zmluvy, 2 (dva) rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje Ich slobodnú a vážnu vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a dikciou a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa _____ V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx xxx

xxx xxx

PRÍLOHA Č. 5
METODIKA

METODIKA ZMIEN ÚZEMNEHO PLÁNU V ZAUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Konceptcia mestskej bytovej politiky 2020 - 2030 (ďalej len „Konceptcia“). Jedna z jeho piatich koncepčných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1: “Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom” definovaný konkrétny cieľ; **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, podľa ktorej bude postupovať magistrát pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Východiská metodiky

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť bývania. Ako vyplýva z analytickej časti Konceptcie, Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva bývanie menej dostupné pre široké skupiny obyvateľov. Hlavné mesto dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadané v Konceptcii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Súčasný stav mestskej bytovej politiky nezodpovedá zásadným výzvam, ktoré budú ovplyvňovať život v hlavnom meste v nasledujúcom desaťročí.

Pre zvýšenie dostupnosti bývania je potrebná dobrá spolupráca hlavného mesta so súkromným sektorom, vo verejnom záujme. Predovšetkým ide o výstavbu bytov, v situáciách, kedy samospráva nemá dostatok prostriedkov na vyriešenie dlhodobých problémov s dostupnosťou bývania. Je dôležité, aby súkromná výstavba reflektovala potreby obyvateľov, slúžila všetkým sociálnym skupinám a nebola v rozpore s verejným záujmom, vyjadreným najmä v modernom a aktuálnom územnom pláne.

Nedostatok vhodných rozvojových plôch s obytnou funkciou bráni výstavbe bytov a znižuje dostupnosť bývania v hlavnom meste. Jednou z rezerv sú plochy, ktoré boli do aktuálne platného Územného plánu hlavného mesta (ÚPN BA) z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, navrhnuté ako rozvojové, ale doteraz neboli využité na určené funkcie. Väčšina týchto pozemkov je vo vlastníctve súkromného sektora a ten, reagujúc na dlhodobý vysoký dopyt po bývaní, má záujem na zvýšení podielu funkcie bývania na ich pozemkoch.

Aby spolupráca medzi samosprávou a developermi bola funkčná a korektná, je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec. Nový model spolupráce hlavného mesta so súkromným sektorom je v záujme Bratislavy, vzhľadom na obojstranne výhodnú možnosť navýšenia počtu nájomných bytov pre hlavné mesto, ako aj navýšenia počtu komerčných bytov na trhu. Táto spolupráca na rozdiel od nákupu hotových bytov alebo vlastnej výstavby nevyžaduje priamy finančný vstup hlavného mesta a nevytláča súkromných aktérov z trhu.

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.¹ Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a

¹ Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23.11.2020. k dispozícii online na: https://bratislava.biob_core_windows.net/media/Default/Dokumentv/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf.

prítom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie udržateľného rozvoja hlavného mesta.

V oblasti dostupnosti bývania udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok na výstavbu bytov a vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie hlavným mestom sú jednou z priorit a je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

1. **pripravilo vhodné pozemky vo svojom vlastníctve**, prípadne aj pozemky vo vlastníctve štátu, **na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie);
2. **pripravilo vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by hlavné mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Hlavné mesto má za to, že v prípade odovzdania bytov na účely mestského nájomného bývania, by mala byť výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.[^] Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorit a cieľov Koncepcie mestskej bytovej politiky.

Koncepcia požaduje, aby boli spolupráce medzi developermi a hlavným mestom založené na nasledovných princípoch, ktoré sú v tejto metodike rozvinuté:

Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;
Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite; Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;
Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;
Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predložení na schválenie mestskému zastupiteľstvu;
Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta.

Táto metodika obsahuje:

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi hlavným mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;
- D. Prílohy metodiky:
 1. Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 2. Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv;

[^]Zákon č. 447/2015 Z.Z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov

3. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
4. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej urbanistickej štúdie;
5. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA;
6. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.

A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude urbanistickou štúdiou preverené a z jej verejného prerokovania preukázané, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie.

Pri posudzovaní zámerov na zmeny územného plánu v kontexte budovania predpokladov pre dostupnosť bývania bude hlavné mesto vychádzať z nižšie uvedených zásad a kritérií.

A.1 Všeobecné zásady a predpoklady pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta:

1. **Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie** - pri príprave urbanistickej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA¹, podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.
2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** - lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** - pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území hlavného mesta.
4. **Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK.**¹

A. 2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** - areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m 1.stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť parteru - ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby - potraviny a drogérie, zariadenia verejného stravovania a služieb*), preferovaná doplňujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** - *verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (električka, trolejbus, autobus), zastávka verejnej dopravy (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer-5 minút)*. V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútrobokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**
 - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie

¹ Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnéj zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podložím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovaftu, ČOV);
- c) podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti s kódom funkcie číslo 704 a 705, v území športu a v inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

A. 3 Osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:

Preukázanie existencie záväzku zo strany developera na prevod primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov na hlavné mesto (s odkazom na výpočet nadhodnoty podľa tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečenia mestského nájomného bývania; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formalizovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že;

dôjde k poskytnutiu zabezpečenia na naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu, a to v primeranej (aspoň čiastočnej) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu; v prípade, že mestské zastupiteľstvo návrh zmien a doplnkov neschváli, bude nadhodnota v plnom rozsahu uvoľnená; a vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

Spôsob poskytnutia zabezpečenia je daný na vyber developera podľa jeho možností a to:

- ❖ bankovou zárukou; alebo
- ❖ zriadením záložného práva (Hlavné mesto je prvý záložný veriteľ) na pozemku, na ktorom má dôjsť k realizácii projektu; alebo
- ❖ ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa, v odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto; alebo
- ❖ vinkuláciou finančných prostriedkov na účte.

A. 4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;

Komplexné polyfunkčné prostredie;

Kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu verejných súťaží a participácie;

údržateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;

Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;

Ekonomickú výhodnosť.

B. PROCESNÝ POSTUP PRE POTENCIÁLNYCH ZÁUJEMCOV ZO SÚKROMNÉHO SEKTORA O SPOLUPRÁCU S HLAVNÝM MESTOM

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu ÚPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálnne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spolupráce so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania IVIIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať urbanistickú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará **urbanistickú štúdiu (UŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,[^]
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ)** výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v **MUŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MUŠ zároveň žiadateľa požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MUŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla raz ročne na zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania za predpokladu splnenia *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3). Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii nadhodnoty, ktorú zmenou ÚPN BA žiadateľ získa. **Vzorec výpočtu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe č. 1 (Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA). Prevádzané byty sa majú nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA

(mestské nájomné byty), no vo výnimočných prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za splnenia prísnych podmienok je možné poskytnúť na základe dohody s hlavným mestom aj byty v iných porovnateľných lokalitách.®

11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh môže hlavné mesto predložiť žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.), prípadne aj skôr (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3), s tým, že sa bude naďalej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

B. 1 Všeobecné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie, obstaranej žiadateľom

S cieľom zabezpečiť rovnaký štandard urbanistických štúdií hlavné mesto formuluje nasledovné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie obstaranej žiadateľom:

1. Návrh zadania UŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania UŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadaním UŠ.^
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadaním sa spracuje návrh UŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu UŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnosťou pri prerokovaní UŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním UŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.
6. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.®
7. Po prerokovaní je UŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania UŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
9. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných urbanistických štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B. 2 Kritériá pre výber žiadateľov

Hlavné mesto bude posudzovať žiadosti o zmenu územného plánu žiadateľov, ktorí preukážu splnenie nasledovných podmienok:

1. Žiadateľ predložil hlavnému mestu zámer zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite spolu so zjednodušeným investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zbral do úvahy vyššie uvedené kritériá.

® Primárnym faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je záujem nadobudnúť dostatočný počet bytov, a to aj v prípadoch, ak by konkrétny projekt v lokalite, pre ktorú sa mení ÚPN BA, nebol objektívne realizovaný. Z pohľadu mestskej politiky nájomného bývania je preto výhodnejšie získať náhradné byty hoci aj v inej lokalite ako uplatniť si iba peňažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimočných prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v ďalšom období preskúma aj možnosť nadobudnutia už existujúcich bytov po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr a to primárne v situácii, kedy bude možné časť plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).

^ Ak hlavné mesto vyjadrí nesúhlas so zadaním, vyzve žiadateľa o prepracovanie zadania, prípadne sa žiadateľ môže rozhodnúť nepokračovať v procese.

® Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepcných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.

2. Žiadateľ predložil hlavnému mestu preukázanie verejného záujmu v podobe predbežného výpočtu nadhodnoty.
3. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.),
4. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA, najmä poskytne požadované zabezpečenie, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom, rámcovo uvedených v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle Stavebného zákona právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

V zmysle § 30 ods. 4 stavebného zákona sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Hlavné mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny uvedené v tejto metodike sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

Pokiaľ počas procesu získavania záujmu o zmeny územného plánu vyvstane na základe právnych predpisov, poznatkov a dát nevyhnutná zmena v nastavených kritériách, hlavné mesto si v tomto ohľade v odôvodnených prípadoch vyhradzuje možnosť výnimočne doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

Metodika výpočtu nadhodnoty bude ustálená v čase vyhlásenia výzvy na predkladanie záujmu o zmenu územného plánu. V prípade potreby je možné zmeniť aj vzorec výpočtu nadhodnoty s účinnosťou od ďalšej výzvy.

Príloha č. 1 METODIKY:

VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A Názov lokality B Rozloha riešeného územia			Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
 Aktuálny regulatív C Index podlažnej plochy (IPP)	m2		
D Povolený podiel bývania E Povolený podiel iných funkcií	%		$F = B \times C$ Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná $G = F \times D$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu $H = F \times E$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
F Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	m2		<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i> V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/ pozemkov Navrhovaný index podlažnej plochy
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2		Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
 Navrhovaný regulatív I Rozloha riešeného územia	m2		$M = I \times J$ Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná $N = M \times K$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
J IPP	m2		
K Povolený podiel bývania L Povolený podiel iných funkcií	%		$O = M \times L$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
M Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	m2		Predpoklad o tom, akú mairžu môže developer získať z jedného m2 bývania
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2		$Q = N - G$ Výpočet zrnien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania $R = P \times Q$ |Viarža z pridaných plôch bývania
 Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	m2		
Q Zmena HPP pre bývanie R Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	20%	1%	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
 Výpočet podielu pre hlavné mesto g Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov		m2	Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).
-p Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		m2	
U Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	25%		
Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena tJPN BA Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA	m2		$T = S \times R$
<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i> Aktuálny index podlažnej plochy	bytov		$U = T / 50 \times 0,65$

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

Základným východiskom pre výpočet podielu je hrubá podlažná plocha prislúchajúca bytovej funkcii na danom pozemku (pozemkoch) žiadateľa, resp. rozdiel tejto výmery plochy podľa aktuálnej regulácie a po navrhovanej zmene.

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

Hrubou podlažnou plochou (HPP) rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa pre účely metodiky nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.

Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.

Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.

Rozdiel medzi HPP(B) a HPP(S) predstavuje nadhodnotu, vytvorenú zmenou ÚPN BA, vyjadrenú v m².

Podiel **hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **HPP(M)**.

Čistá podlažná plocha bytov (ČPP) predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodžií, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.

Podiel **čistej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **ČPP(M)**. Pre účely výpočtu ČPP(M) sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie.

Na to, aby vznikla zmenou ÚPN BA nadhodnota, z ktorej podiel môže byť prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, musí byť rozdiel medzi HPP(S) a HPP(B) po zmene ÚPN BA pozitívny, t. j. väčší ako nula.

Pozitívny rozdiel hrubej podlažnej plochy pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA môže v zásade vzniknúť:

zmenou funkčného využitia územia, ktorou dôjde k zvýšeniu podielu bývania v rámci celkovej hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche,

zmenou intenzity využitia územia, ktorou sa zvýši index podlažných plôch funkčnej plochy (IPP), kombináciou zmeny funkčného využitia a intenzity využitia územia funkčnej plochy.

HPP(M) sa vypočíta nasledujúcim vzorcom, ktorý je možné aplikovať pre každú z týchto situácií rovnako:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,05 = \text{HPP(M)}$$

K určení výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu (pričom pre účely výpočtu sa použije buď skutočný pomer ČPP(B) / HPP(B) alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie):

$$[\text{ČPP(B)} / \text{HPP(B)}] \times \text{HPP(M)} = \text{ČPP(M)}$$

V prípade, že plnenie nadhodnoty bude realizované prevodom existujúcich bytov v iných, porovnateľných lokalitách, pred zhotovením dokumentácie pre stavebné povolenie budúceho projektu, vypočíta sa ČPP(M) z priemerného pomeru čistej podlažnej plochy a hrubej podlažnej plochy bytových domov, v ktorých sa prevádzané byty nachádzajú. Pre výpočet sa bude vychádzať z dokumentácie skutočného zhotovenia stavby daných bytových domov. Výsledný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy nebude nižší ako očakávaný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy v budúcom projekte.

Ak nebude možné určiť celý počet bytov z ČPP(M), dorovnanie príspevku pre mesto sa uskutoční vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státa, parkovacie miesta).

Štruktúra vzorca

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže vďaka zmene regulatívov ÚPN BA na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku.

Pre 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 hrubej bytovej plochy (vo forme bytov) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

Pre účely stanovenia vzorca sa počíta s 20% maržou, obvyklou v podnikateľskom odvetví výstavby bytových domov (20 % z hrubého výnosu). Pre neutrálnosť výpočtu vo vzťahu k vývoju cien vstupov (stavebné materiály, cena práce či pozemkov, nákladov financovania) a predajných cien, ktoré sa budú meniť v čase, premieta vzorec uvedenú maržu na zodpovedajúci podiel z hrubej bytovej podlažnej plochy, zrealizovanej navyše na základe zmeny ÚPN BA.

Z tejto marže podľa tejto metodiky prináleží hlavnému mestu podiel 25 %, t.j. 25% z hrubej podlažnej plochy bytov, ktorá bola umožnená na základe zmeny ÚPN BA. Prepočet na čistú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutoční podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a čistou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne líši).

Výpočtový vzorec, rozložený do týchto čiastkových koeficientov, vyzerá nasledovne:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,2 \times 0,25 = \text{HPP(M)} \text{ a}$$

po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,05 = \text{HPP(M)}$$

Príloha č. 2 METODIKY:

RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

Tento harmonogram sa môže meniť najmä s cieľom prispôbiť sa aktuálnej legislatíve, či konkrétnym situáciám a stavu rozvoja jednotlivých projektov či parciel.

# AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
1. Realizácia vybraných procesných krokov v zmysle časti B metodiky pred uzavretím zmluvy o spolupráci	spolupráci Hlavné mesto / Developer	Po uzavretí zmluvy o spolupráci
2. Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer	do 2 mes. po výzve (bod 4)
Obstaranie a vyhodnotenie urbanistickej štúdie - predloženie informačného materiálu na zasadnutie mestského zastupiteľstva (ak to už nebolo súčasťou krokov v rámci bodu 1)	Hlavné mesto / Developer	v zmysle príloh č. 4-5 v zmysle príloh č. 4-5
Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta)	Hlavné mesto	Nie Je stanovená konkrétna lehota^ najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)
5. Poskytnutie zabezpečenia	Developer	najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)
6. Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Hlavné mesto	v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)
7. Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto	
8. Vydanie územného rozhodnutia	Developer	Nie Je stanovená konkrétna lehota^
Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer	
10. Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Developer	
11. Dodatok č.1 k zmluve o ₁₀	Hlavné mesto / Developer	
12. Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer	

© Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých kľúčových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konečnej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích podmienok (ktoré zahŕňajú aj podmienku kolaudácie) na primeranú lehotu (napr. [5] rokov) po schválení zmien IJPN BA mestským zastupiteľstvom je však zabezpečené, že developer by mal včas získavať tieto povolenia/zabezpečovať výstavbu.

Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikality.

# AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
13. Došpecifikovanie predmetu budúceho prevodu ^{***}	Developer	najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)
14. Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto ^{^^}	Developer	najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)
15. Dodatok č.2 k zmluve o spolupráci ¹³	Hlavné mesto / Developer	v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 13) Lehota pre spínenie odkladacích podmienok [^]
16. Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Developer	do individuálne stanovenej primeranej lehoty (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚP (bod 7)
17. Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	do 6 mesiacov po kolaudácii
18. Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 18)
19J Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	do 5 prac. dni po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)
20. Odovzdanie bytov	Hlavné mesto / Developer	do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)
21 Návrh na vklad do katastra	Developer	do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod 21)
22 Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnuteľností	Katastrálny odbor	najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod 22) 36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod 20)
23 Zánik zabezpečenia (záruka/ručenie)	Developer	
24. Plynutie záručnej doby	Developer	

^{***} V prípade ak príde k zmenám v predmete budúceho prevodu z dôvodu zmeny dokumentácie pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie.

^{^^} V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Určená podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu.

¹³ V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikality.

Zhrnutie ďalších vybraných právnych a komerčných podmienok:

1. Základné záväzky zmluvných strán

a) Vyhlásenia hlavného mesta:

- i. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spolupráci na príprave štúdie - rozsah spolupráce bude vyplývať z jednotlivých dohôd s developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
- ii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iv. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

b) Záväzky developera:

- i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;
- ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodik;
- iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.

2. Požiadavky na bytv a predmet budúceho prevodu

a) byty bežného štandardu;

- b) podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60m²
(v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi
obytnými miestnosťami);

c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;

d) parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet bytov;

e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);

f) a pod.

3. Výška zmluvnej pokuty

a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;

b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m² podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m² podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;

c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).

4. Zabezpečenie záväzkov developera

a) banková záruka alebo iné adekvátne zabezpečenie v primeranom pomere k zmluvnej pokute;

b) hlavné mesto môže požiadať developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.

5. Možnosť vmenv bytov, podmienky

Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developerov (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny primerané záruky, resp. zabezpečenie záväzkov SPV vyplývajúcich z tejto spolupráce.

- a) vo výnimočných prípadoch;
- b) porovnateľné využitie;
- c) súlad s požiadavkami na byty (vyššie);
- d) minimálna celková výmera bude zachovaná;
- e) všeobecná hodnota bude zodpovedať aktuálnej (valorizovanej) výške časti nadhodnoty pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

- a) developer vyhodnotí výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie ako neuspokojivé a túto skutočnosť včas oznámi;
- b) nedôjde k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie ani do príslušnej lehoty (napr. 3 rokov) od uzavretia zmluvy;
- c) neschválenie zmien a doplnkov do príslušnej lehoty (napr. 13 mesiacov) od poskytnutia zabezpečenia;
- d) po schválení zmien a doplnkov ÚP príde k zásadnej zmene územného plánu hlavného mesta s dopadom na projekt developera.

**Príloha č. 3 METODIKY:
POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY**

Pre účely metodiky požaduje tilavné mesto byty užívania schopné, ktoré majú dokončené povrchy stien a podláh (mai'ovka, pochôdzna vrstva). Vybavenie bytov musí spĺňať štandard hlavného mesta, teda musia byť vybavené kuchynskou linkou a plne funkčnou hygienickou časťou (kúpeľňa a WC). Byty musia byť skolaudované ako byty.

Umiestnenie bytov:

Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí

Za širšie centrum považujeme BA ii, BA iii s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min

Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť

Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá občianska vybavenosť okolia - byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije

Veľkosť bytov:

Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 - 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)

Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² - vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spaci kút)

3 - izbové a 4 - izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² - pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)

Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty

Mestské portfolio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti: o

- o 30% 1 izbové bvtv.
- o 45% 2 izbové bvtv.
- o 20% 3 izbové bvtv.
- o 5% 4 izbové bvtv.

Štandard bytov:

Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov; v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Nášľapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze - plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď.

Osadené interiérové dvere.

Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.

Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody - plne funkčná kuchynská linka.

Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).

Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

**Príloha č. 4 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA MESTSKEJ URBANISTICKEJ
ŠTÚDIE**

podľa § 4 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb 080 a spracovateľa MIB bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SUR + SUP_MIB	Treba stanoviť uzávierky (ako často sa bude uzatvárať ponuka na zaradenie súkromnej lokality do overovacej štúdie hlavného mesta)
Príprava návrhu zadania UŠ	OOUPD + SUP_MIB + ODI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhodenie čistopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu UŠ	SUP_MIB + ODI	2 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a Ich špecifik)
Výstupná kontrola návrhu UŠ	OOUPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu UŠ	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhodenie čistopisu UŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu UŠ	OOUPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)	OOUPD	1 týždeň
Predloženie informačného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta	SUR	Podľa termínov zasadnutí MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

**Príloha č. 5 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN
A DOPLNKOV ÚPN BA**

podľa § 22 stavebného zákona a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN		BA
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie - výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	1 - 3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
Znovu prerokovanie neakceptovaných pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok verejného prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
príprava komplexnému materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na odsúhlasenie podľa § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OÚ je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

**Príloha č. 6 METODIKY: Žiadosť na zmenu
územného plánu
Údaje žiadateľa**

obchodné meno / meno a priezvisko: so
sídлом / trvalé bydlisko: zastúpený:
IČO / dátum narodenia:
DIČ:
IČ DPH:
zapísaný:
kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:
Mestská časť:
Katastrálne územie:
Urbanistický obvod:
Výmera riešeného územia v m² (minimálne 0,5 ha):
Parcelné číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Príloha č.1: Zjednodušený investičný zámer s vyznačením parcel, ktorých sa má zmena týkať **Príloha Č.2:**
Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom,..) **Príloha Č.3:** *Predbežný výpočet nadhodnoty*

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

PRÍLOHA C.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“)

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, ICO:
00 603 481 (ďalej len „Mesto“),

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

- (A) Dňa [•] Mesto a spoločnosť [•], so sídlom [•], ICO: [•], zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom [•], Oddiel: [•], Vložka č.: [•], (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[*] vo vzťahu k projektu [•] (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o spolupráci“), ktorá je súčasťou opatrení Mesta pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Developer po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Mesto určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ručiteľ je (i) ovládajúcou osobou Developera alebo (ii) je ovládaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o spolupráci. Ručiteľ chce preto zabezpečiť záväzky Developera zo Zmluvy o spolupráci prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, ktorým má zabezpečiť riadne splnenie akéhokoľvek peňažného záväzku Developera zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä akéhokoľvek peňažného záväzku podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „Záväzky“).

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

- 1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developer z akéhokoľvek dôvodu nespĺni akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní. Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienené 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 alebo je kontrolovaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer,
- (b) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

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

3.2 Oddeliteľnosť

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

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

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

3.4 Riešenie sporov

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

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

V [•] dňa [•]

[•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho: V

Bratislave dňa [•]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [•] Funkcia: [•]

PRÍLOHA Č. 7
VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEENOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa ustanovenia § 15 I b 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**“)

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: xxx

IČO: XXX

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

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

(ďalej len „**Záložca**“)

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

Nakoľko:

- (A) Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[»] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 (*Odškodnenie a sankcie*) Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 (*Odškodnenie a sankcie*) Zmluvy o spolupráci (ďalej len „**Budúca pohľadávka**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli;

1. Predmet záložného práva

- 1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom nelnutel'ností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [•], obec: [•], katastrálne územie: [•], zapísaných v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu [•], katastrálny odbor, na LV č. [•], ako:
- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m[^], druh pozemku: [•]
 - (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m[^], druh pozemku: [•]
 - (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m[^], druh pozemku: [•]
 - (d) [...]
- (ďalej spolu len „Nehnutel'nosti“).
- 1.2 Záložca dáva do zálohu Nehnutel'nosti na zabezpečenie Budúcej pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „Zabezpečovaná pohľadávka“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení] EUR.
- 1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci 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 [•].

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,
 - (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 Nehnutel'nostiam,

- (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 spolupráci alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo 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 akejkolvek 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 akejkolvek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkolvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkolvek 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
- G) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa nechá vyhotoviť alebo zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.

3. Vznika trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluvanadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o

slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 3.2 Záložné právo k Nehnutelnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľnosti s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný návrh o urýchlené povolenie vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľnosti podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu.
- 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 Nehnutelnosti, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnutelnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchleného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnutelnostiam do katastra nehnuteľnosti znáša v celom rozsahu Záložca.

4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas. 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.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnutelností. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.
- 4.3 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 4.3(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 4.3(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 4.5 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.

- 4.4 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 4.3(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, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; 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.

4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(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 4.3(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 nehnuteľností určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezájmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.

4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva 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.

4.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľností. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

4.8 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečenú 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 Zabezpečenú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

4.9 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.

5. Zánik Záložného práva

5.1 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 spolupráci, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.

5.2 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. Záverečné ustanovenia

6.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

6.2 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.

6.3 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; Informatívny harmonogram ZaD ÚPN BA PALMA:

	Etapa	Zodpovednosť + požadovaná súčinnosť	Poznámka
06/2024	Oznámenie o spracovanom a kladne prerokovanom územnoplánovacom podklade UŠ zóny Palma v PPP, KUSPV, MSR, MsZ	MAG_UHA	
09/2024	Oznámenie o začatí obstarávania ZaD ÚPN BA, t.j. informačný materiál do PPP, KUSPV a MsZ	MAG_UHA	
09/2024	Pokyn na spracovanie návrhu ZaD ÚPN BA	MAG UHA MIB SUP	
10/2024	Vypracovanie a odovzdanie návrhu ZaD ÚPN BA	MAG UHA MIB SUP	
11/2024	Kontrola návrhu ZaD UPN BA	MAG UHA MIB SUP ODI OEaTI	- podľa potreby budú oslovené príslušné odborné oddelenia
11/2024 12/2024	Oznámenie o začatí prerokovania ÚPN BA	MAG_UHA	
12/2024	Oznámenie o SD (SEA)	MAG_UHA	- RUpredUPaV má 30 dní na vydanie rozhodnutia, že sa SD bude/ nebude posudzovať (SEA), v závislosti od rozhodnutia sa môže sa proces môže predĺžiť 0 6-9 mesiacov
12/2024 01/2025	Prerokovanie návrhu ZaD UPN BA	MAG_UHA	
01/2025	Verejné prerokovanie ZaD UPN BA	MAG UHA MIB SUP	
01/2025 02/2025	Vyhodnotenie pripomienok DO	MAG UHA MIB_SUP	
02/2025	Vyhodnotenie pripomienok FO, PO	MAG UHA MIB SUP	
03/2025	Dorokovanie pripomienok podľa SZ	MAG UHA MIB SUP	
04/2025	Pokyn na spracovanie upraveného návrhu ZaD ÚPN BA	MAG_UHA	- v prípade, ak bude v 30 dňovej lehote doručené rozhodnutie RUpredUPaV, že sa SD nebude posudzovať (SEA)
04/2025	Vypracovanie upraveného návrhu	MIB SUP	
04/2025 05/2025	Príprava a zaslanie komplexného materiálu podľa § 25 SZ	MAG UHA RUpredUPaV	
06/2025	Zverejnenie návrhu VZN, materiál do PPP, KÚSPV, KDI, KKM a OKD, MsR, MsZ	MAG_UHA	
07/2025	Pokyn na spracovanie čistopisu ZaD ÚPN BA	MAG_UHA	
07/2025 08/2025	Spracovanie čistopisu ZaD UPN BA	MIB_SUP	
09/2025	Uloženie ZaD UPN BA	MAG UHA	

Pozn. Uvedené termíny jednotlivých etáp sa môžu v závislosti od objektívnych skutočností zmeniť.

© Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (UPN BA).