

Dátum 10/02/2025

Zmluva o spolupráci č. MAGOKVZoSFP0021

vo vzťahu k projektu Southbank

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

South Bank 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: SK84 7500 0000 0002 2503 6303
V zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej len „Mesto“)

(2) **South Bank s.r.o.**

Sídlo: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – Petržalka
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.:
128562/B
IČO: 51 704 625
DIČ: 2120765262
IČ DPH: SK2120765262
IBAN: SK39 1100 0000 0029 4813 6710
Zápis v RPVS: 45891
V zastúpení: Michal Reháč, konateľ
Peter Čížmár, konateľ

(ďalej len „Developer“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo 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 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 „zabezpečovanie 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) Developer pripravuje investičný zámer v časti územia celomestského centra v Bratislave - Petržalke v území medzi Starým mostom a Prístavným mostom (zámer verejne známy ako Nové Lido / Southbank) (ďalej len „CMC“). Zámer predpokladá zmenu Územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle vyjadrenia Mesta zo dňa 11.2.2016 a čistopisu kladne prerokovanej Urbanistickej štúdie zóny časti celomestského centra v MČ Petržalka, ktorá je podkladom pre spracovanie návrhu Zmien a doplnkov ÚP. Na základe posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného Koncepciou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Mesto, Developer a ďalšie subjekty podpísali dňa 4.4.2023 „Memorandum o porozumení a spoločnom postupe“ (ďalej len „Memorandum“), ktoré okrem iného obsahuje dohodu Developera a Mesta poskytnúť Mestu byty na rozvoj mestskej bytovej politiky. V nadväznosti na uvedené sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, ktorou Developer preberá záväzok poskytnúť Mestu byty spôsobom, v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve, a to v nadväznosti na schválenie Zmien a doplnkov ÚP, pričom vzhľadom na podobnosť takéhoto zmluvného režimu bol použitý návrh vzorovej zmluvy používanej Mestom pri spolupráci s inými developermi v oblasti rozvoja nájomného bývania avšak s príslušnými úpravami a odchýlkami odôvodnenými najmä dlhodobým charakterom prípravy Projektu, veľkosťou územia CMC, celkovou výškou investícií Developera v lokalite, existenciou čistopisu kladne prerokovanej Urbanistickej štúdie zóny časti celomestského centra v MČ Petržalka, ako aj predchádzajúcimi dohodami vrátane Memoranda. Strany Memoranda akceptovali legitímny cieľ Mesta formulovaný okrem iného v Koncepcii, ktorým je vytváranie predpokladov pre rozvoj dostupnosti bývania ako takého. Developer sa transparentne hlási k filozofii rozvoja nájomného bývania a v Projekte podporuje koncept nájomného bývania. V danej spoločensko-ekonomickej situácii považovali strany Memoranda za primerané rozvíjanie funkčne zmiešaného územia a zvýšenie pomeru bývania v území.
- (F) Doterajšie územno-plánovacie postupy potvrdili potrebu zabezpečenia územnoplánovacích zmien pre rozvoj územia CMC. Na základe týchto zmien sa zabezpečí skorá fyzická transformácia územia a jeho nové využívanie. Prínosmi územno-plánovacej aktualizácie bude vytvorenie podmienok pre promenádne mostné prepojenie ponad Dunaj, prínos oddychu, rekreácie a športu k Dunaju, nové významné verejné priestranstvá, vytvorenie podmienok pre prepojenie koľajovou dopravou, možnosť umiestňovania spoločensky významných funkcií. Územno-plánovacou aktualizáciou budú vytvorené podmienky pre vznik väčšieho množstva bytov v území CMC, za ktoré Mesto získa Kontribúciu vo forme nájomných bytov.
- (G) Developer si 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.

- (H) 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 poskytnutia Kontribúcie pre 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.
- (I) 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. koncepciou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblastiestskej bytovej politiky (t. j. koncepciou).
- (J) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Kontribúcie v podobe bytových jednotiek, 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.
- (K) 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 Kontribúcie. 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.
- (L) 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 Koncepcie.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

I. Definície a výklad pojmov

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

„**Banková záruka**“ má význam uvedený v odseku 13.1.

„**Bytové domy**“ znamená stavebné objekty:

- (a) bytové domy (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorých výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo
- (b) polyfunkčné objekty alebo iné budovy (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorých výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktoré aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) budú slúžiť na bývanie;

Rámcové vymedzenie Bytových domov v rámci Projektu je uvedené v Prílohe č. 1 (*Vymedzenie Etáp*) a/alebo Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*).

„**CMC**“ má význam uvedený v bode (E) preambuly tejto Zmluvy.

„ČPP“ znamená čistú podlažnú plochu bytov. ČPP predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodžii, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.

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

„Etapa“ je ucelená časť Projektu podľa rozdelenia, ako to vyplýva z Prílohy č. 1 (*Vymedzenie Etáp*), a to z hľadiska jej územia ako aj stavieb (vrátane Bytových domov) na tomto území postavených. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že číslovanie Etáp v Prílohe č. 1 (*Vymedzenie Etáp*) tejto Zmluvy nepredstavuje časové poradie, v ktorom budú jednotlivé Etapy realizované a slúži len na odlišenie jednotlivých Etáp.

„Hodnota plnenia“ má význam uvedený v odseku 3.3.

„Hodnota zabezpečenia“ má význam uvedený v odseku 13.2.

„HPP“ znamená hrubú podlažnú plochu všetkých vnútorných priestorov objektu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.

„Index“ znamená kompozitný index zložený z:

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

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

Hodnota kompozitného indexu sa pre každý kalendárny rok T (na obdobie od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka T) určí ako súčin zmien v hodnotách jednotlivých zložiek kompozitného indexu za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-2) až 3Q(T-1). Ak pre niektorý rok T nebude možné uskutočniť indexáciu podľa vyššie uvedených pravidiel (napr. z dôvodu nedostupnosti príslušných dát Štatistického úradu SR), na indexáciu sa použije miera rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska.

Ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt benchmarku v podobe zmeny cien nehnuteľností v Bratislave (za predpokladu, že taký benchmark, ako je uvedené v písm. c) nižšie, bude zverejňovať Národná banka Slovenska alebo Štatistický úrad SR), môže Mesto pristúpiť vo vzťahu k príslušnému obdobiu k nahradeniu

kompozitného indexu s cieľom predmetnú divergenciu odstrániť, a to tak, že Mesto použije kompozitný index zložený z:

- (a) indexu cien stavebných materiálov (nákupné ceny) zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe;
- (b) indexu cien stavebných prác zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 25% na celkovom kompozitnom indexe; a
- (c) indexu realizačných cien nehnuteľností v Hlavnom meste SR Bratislava pre nákup nových nehnuteľností, zverejnenom Štatistickým úradom SR, s váhou 50% na celkovom kompozitnom indexe a v prípade ak takýto index nebude existovať alebo nebude zverejnený, tak indexu zverejneného Národnou bankou Slovenska pre ceny nehnuteľností a bývania v Hlavnom meste SR Bratislava, s váhou 50% na celkovom kompozitnom indexe.

Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 %. V takom prípade sa pre dané obdobie považuje predmetný benchmark za Index na účely tejto Zmluvy.

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

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

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

„**Kontribúcia**“ znamená plnenie/a Developera v prospech Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

„**Memorandum**“ má význam uvedený v bode (E) preambuly tejto Zmluvy.

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

„**Nájomné byty**“ znamenajú nájomné byty, ktoré majú byť Developerom poskytnuté ako Kontribúcia. Rámcové parametre Nájomných bytov sú bližšie vymedzené v Prílohe č. 3 (*Nájomné byty*).

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

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

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

„**Projekt**“ je projekt pod názvom Southbank, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na Pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane Bytových domov), ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 (*Popis a parametre Projektu*); toto vymedzenie nie je záväzné z pohľadu etapizácie Projektu a parametrov Projektu, ktoré si je Developer bez potreby súhlasu alebo iného povolenia Mesta oprávnený kedykoľvek meniť. Projekt zahŕňa aj prípadné zmeny Projektu (a príslušnej projektovej dokumentácie) vyplývajúce zo Zmien a doplnkov ÚP a umiestňovania, povoľovania, rozhodnutia Developera, realizácie, kolaudácie Bytových domov.

„**Povolenie na výstavbu**“ znamená stavebné povolenie, rozhodnutie o stavebnom zámere alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolená výstavba jedného alebo viacerých Bytových domov.

„**Povolenie na užívanie**“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie jedného alebo viacerých Bytových domov.

„**Pozemky**“ znamená pozemky uvedené v Prílohe č. 1 (*Vymedzenie Etáp*) a sú určené pre realizáciu Projektu, pričom pod definíciou Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

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

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

„**Ručiteľ**“ je obchodná spoločnosť **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, sídlo: Agias Fylaxios & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, PSČ 3082, Limassol, , zapísaná Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia, registračné č.: HE295402.

„**Ručiteľské vyhlásenie**“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie v dohode o ručení, riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené Ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 8 (*Vzor Dohody o ručení*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

„**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.

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

„**Termín kolaudácie**“ má význam uvedený v odseku 7.1.

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

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

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú najmä 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. Za Vyššiu moc sa nepokladá nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci. Ak však bude právoplatne rozhodnuté o nezákonnosti postupu orgánu verejnej moci pri nevydani alebo zamietnutí vydania akéhokoľvek rozhodnutia, takéto nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci sa za Vyššiu moc považuje.

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

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

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

„**Záložné právo**“ má význam uvedený v odseku 13.1.

„**Záložná zmluva**“ znamená záložnú zmluvu uzatvorenú medzi záložcom a Mestom v súlade so vzorom podľa Prílohy č. 9 tejto Zmluvy.

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

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

„**Zmeny a doplnky ÚP**“ znamená návrh zmien a doplnkov č. 10 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý vypracuje Mesto na základe čistopisu kladne prerokovanej Urbanistickej štúdie zóny časti celomestského centra v MČ Petržalka po vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania, ktorý má obsahovať, okrem iného, návrh na zmenu aktuálne platnej regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetnej funkčnej plochy územia Projektu.

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

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

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mesta

- 2.1 Mesto týmto vyhlasuje, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s touto Zmluvou.
- 2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle princípov rozvoja mesta (t. j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s touto Zmluvou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu. Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných dvoch predpokladov:
- (a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy; a
 - (b) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 13 (*Zabezpečenie*).

3. Kontribúcia

- 3.1 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný poskytnúť Mestu Kontribúciu, a to v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kontribúcia bude Mestu poskytnutá vo forme Nájomných bytov v rámci realizácie jednotlivých Etáp podľa nasledovnej tabuľky:

Etapa	Termín kolaudácie	Celková HPP v m ²	Kontribúcia v HPP v m ²	Kontribúcia v ČPP v m ²	Kontribúcia (Nájomné byty)	Referenčná hodnota Kontribúcie v €
1.	31.12.2035	58 374	708,9	481,4	8,8	1 554 441 €
2.	31.12.2045	47 792,4	580,6	394,1	7,2	1 272 549 €
3.	31.12.2055	77 167,2	936,8	636,3	11,6	2 054 613 €
SPOLU	n/a	183 333,6	2 223,2	1 511,8	27,5	4 881 603 €

Rozhodujúcim (záväzným) ukazovateľom pre stanovenie Kontribúcie sú údaje uvedené v stĺpci *Kontribúcia v HPP v m²*. Počet Nájomných bytov uvedený v stĺpci *„Kontribúcia (Nájomné byty)“* a ČPP, uvedená v stĺpci *Kontribúcia v ČPP v m²* v tabuľke vyššie sú pre jednotlivé Etapy orientačné. Výsledná *Kontribúcia v ČPP v m²* bude stanovená ako násobok *Kontribúcie v HPP v m²* a pomeru skutočne realizovanej ČPP voči HPP Bytového domu danej Etapy, v ktorom sa nachádzajú Nájomné byty. Ak nebude možné ako Kontribúciu pre danú Etapu určiť celý počet Nájomných bytov z ČPP, dorovnanie Kontribúcie pre Mesto sa uskutoční v m² vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danej Etape (pivničné kobky, garážové státi, parkovacie miesta, a to nad rámec tých, ktoré prislúchajú k prevádzaným Nájomným bytom), vždy za podmienky, že Kontribúcia pred danú Etapu bude minimálne v rozsahu príslušnej HPP a ČPP podľa vyššie uvedenej tabuľky.

- 3.3 Celková referenčná hodnota Kontribúcie ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 4. 881 603,- EUR (ďalej len „Referenčná hodnota Kontribúcie“) a pozostáva z referenčných hodnôt Nájomných bytov podľa jednotlivých Etáp, ako je uvedené v tabuľke v odseku 3.2 vyššie (Referenčná hodnota Kontribúcie jednotlivito vo vzťahu k príslušnej Etape ďalej len ako „Referenčná hodnota Etapy“) (Referenčná hodnota Kontribúcie, Referenčná hodnota Etapy, ďalej každé samostatne aj ako „Hodnota plnenia“).
- 3.4 Hodnota plnenia sa automaticky indexuje podľa nasledovných pravidiel:
- (a) Hodnota plnenia sa každý kalendárny rok T, vždy s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roka (prvý krát od 1. januára kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola uzatvorená táto Zmluva) automaticky aktualizuje Indexom.

- (b) Výška indexovanej Hodnoty plnenia v kalendárnom roku T sa určí ako súčin (i) Hodnoty plnenia (pôvodne určenej v tejto Zmluve) a (ii) kumulatívneho nárastu/poklesu Indexu vyjadreného pre príslušný rok T.
- (c) Podrobnejšie pravidlá indexácie Hodnoty plnenia ako aj vzorové výpočty indexácie Hodnoty plnenia sú uvedené v Prílohe č. 10 (*Vzorový výpočet indexácie*).
- (d) Pokiaľ nie je v tejto Zmluve stanovené inak, indexovanie Hodnoty plnenia sa skončí v roku, v ktorom v súlade s touto Zmluvou nastal deň splatnosti príslušného finančného nároku Mesta voči Developerovi (za finančný nárok sa považuje akýkoľvek peňažný nárok Mesta, ktorého výška sa odvíja od Referenčnej hodnoty Kontribúcie alebo Referenčnej hodnoty Etapy).

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

4. *[úmyselne vynechané]*

5. Nájomné byty

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

- (a) Nájomné byty spĺňajú podmienky podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);
- (b) celková podlahová plocha Nájomných bytov musí byť minimálne v rozsahu určenom pre príslušný Bytový dom v oznámení developera podľa odseku 7.7 Zmluvy;
- (c) na Nájomných bytoch nemôžu viaznuť žiadne Ťarchy;
- (d) návrh Zmluvy o prevode Nájomných bytov musí byť pripravený v znení v podstatných ohľadoch zhodnom so znením vzoru zmluvy priloženom ako Príloha č. 5 (*Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov*) (ďalej len „**Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov**“), vrátane potrebných úprav vykonaných v nadväznosti na:
 - (i) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Nájomných bytov podľa skutočného stavu po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Nájomných bytov, rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu a jej projektovanou podlahovou plochou na základe projektovej dokumentácie nepresiahne 5 %;
 - (ii) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami;
 - (iii) zmeny Nájomných bytov, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Nájomné byty bytov a (ii) na celkovú podlahovú plochu Nájomných bytov (pri zohľadnení vyššie uvedenej odchýlky 5 %), avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Nájomných bytov budú v súlade s podmienkami podľa Prílohy č. 3 (*Nájomné byty*);

- (iv) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Nájomných bytov (najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Nájomných bytov pre účely zápisu v katastri nehnuteľností);
 - (v) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (vi) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (vii) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Zmluvou o prevode Nájomných bytov;
 - (viii) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (ix) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Zmluvy o prevode Nájomných bytov nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Zmluvy o prevode Nájomných bytov;
 - (x) doplnenia predmetu prevodu o príslušné spoluvlastnícke podiely na pozemkoch a iných nehnuteľnostiach, resp. vybavení areálu a areálovej infraštruktúre, ktorú sa Developer v rámci Projektu rozhodne prevádzkať na nadobúdateľov bytov a/alebo nebytových priestorov v Bytových domoch, resp. v Projekte alebo jeho jednotlivých etapách;
 - (xi) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Zmluvy o prevode Nájomných bytov plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany.
- (e) každá Zmluva o prevode Nájomných bytov bude pripravená v 6 rovnopisoch s osvedčenými podpismi oprávnených zástupcov Developera, spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k odovzdávaným Nájomným bytom v 2 riadne podpísaných rovnopisoch.

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

5.3 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie príslušnej Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s odsekom 5.1, je Mesto oprávnené zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie danej Zmluvy o prevode Nájomných bytov, a to najneskôr do 6 mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie Bytového domu, v ktorom sa nachádzajú Nájomné byty a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.1) nevyzval Mesto na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov. Zmluvné strany sa v súvislosti s postupom podľa predchádzajúcej vety ďalej dohodli:

- (a) Mesto je oprávnené špecifikovať Nájomné byty v súlade s oznámením Developera podľa odseku 7.7 Zmluvy.
- (b) Ustanovenia odsekov 5.1(d) a 5.1(e) sa uplatnia primerane na Mesto ako na vyzývajúcu Zmluvnú stranu.

- (c) Developer je povinný (za predpokladu, že Mesto ho vyzvalo na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Zmluvu o prevode Nájomných bytov a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom, pričom 3 rovnopisy Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do 30 dní po doručení výzvy Mesta podľa tohto odseku.
- 5.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenia odsekov 5.1 až 5.3 sa považujú za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzavrieť (pokiaľ nie je v odseku 5.2 ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu – 50 rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.5 V súvislosti s prevodom Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Nájomným bytom a túto skutočnosť preukázať Mestu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia 3 rovnopisov Zmluvy o prevode Nájomných bytov a 1 rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- (b) Poplatok za vklad vlastníckeho práva Mesta do katastra nehnuteľností ako aj poplatky za osvedčenie podpisov osôb konajúcich za Developera na Zmluve o prevode Nájomných bytov, pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
- (c) Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Zmluva o prevode Nájomných bytov schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov zo strany Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Zmluvy o prevode Nájomných bytov Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Nájomných bytov Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.
- (d) Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti Povolenia na užívanie, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Nájomných bytov pristúpi podľa Zmluvy o prevode Nájomných bytov k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.
- 5.6 V súvislosti s odovzdaním Nájomných bytov sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Po výzve Developera na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov podľa ods. 5.1 Zmluvy alebo po výzve Mesta na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov podľa ods. 5.3 Zmluvy, Developer umožní Mestu ohliadku Nájomných bytov, ktoré majú byť predmetom prevodu na Mesto podľa danej výzvy. Termín ohliadky bude stanovený dohodou Zmluvných strán. Mesto je povinné odovzdávané Nájomné byty dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s ich technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Nájomných bytov.
- (b) Nájomné byty odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Nájomných bytov (zo strany budúcich nájomcov Nájomných bytov) do 10 pracovných

dni od prevodu vlastníckeho práva k Nájomným bytom. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov.

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

5.7 Developer poskytuje Mestu na Nájomné byty záruku v nasledovnom trvaní: (i) na stavebnú časť Nájomných bytov na dobu 36 mesiacov odo dňa doručenia výzvy Developera na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov podľa ods. 5.1 Zmluvy alebo doručenia výzvy Mesta na uzatvorenie Zmluvy o prevode Nájomných bytov podľa ods. 5.3 Zmluvy, najmenej však 24 mesiacov odo dňa odovzdania Nájomných bytov Mestu a (ii) na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste vystavenom pre Developera, maximálne však 24 mesiacov odo dňa odovzdania Nájomných bytov Mestu (ďalej len „Záručná doba“). V súvislosti so zárukou na Nájomné byty sa Zmluvné strany dohodli:

- (a) Developer zaručuje, že Nájomné byty nebudú mať vady, ktoré by znemožnili ich využitie na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Nájomné byty sú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- (b) Developer je povinný odstrániť vadu, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkolvek častí Nájomných bytov po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti alebo výmenou vadnej časti za novú alebo dodaním chýbajúcej časti: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Nájomných bytov, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do 45 dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych

skutočnosti, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote sa táto lehota automaticky predlžuje o čas trvania takýchto objektívnych skutočností

- (c) Všetky vady Nájomných bytov, za ktoré zodpovedá Developer, odstráni Developer na vlastné náklady.
- (d) Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 5.7(b) a nápravu nezjedná ani v dodatočnej primeranej lehote, poskytnutej Mestom na ich odstránenie, má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na primerané náklady Developera. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, k odstráneniu vád zo strany Mesta alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady Developera môže Mesto pristúpiť len v prípade, že predtým zabezpečí vyhotovenie odborného znaleckého posudku, ktorým sa zabezpečí nezávislé posúdenie charakteru a príčiny vád a zaeviduje sa ich výskyt, rozsah a povaha, pričom z tohto znaleckého posudku bude vyplývať, že ide o vady, ktoré nespĺňajú niektorú z výluk zodpovednosti za vady podľa bodu 5.7 (e). Mesto je povinné v rámci obhliadky príslušného Nájomného bytu znalcom umožniť účasť zástupcom Developera a za týmto účelom vopred Developera informovať o realizácii obhliadky a zaslať mu na vedomie znenie predmetného znaleckého posudku.
- (e) Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
 - (i) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v protokole o odovzdaní a prevzatí Nájomných bytov;
 - (ii) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby;
 - (iii) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (iv) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Nájomných bytov alebo ich časti; alebo
 - (v) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nájomných bytov alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
- (f) Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú;
- (g) Mesto sa zaväzuje poskytnúť Developerovi potrebnú súčinnosť a tiež zabezpečiť aby aj osoby užívajúce Nájomný byt poskytli Developerovi potrebnú súčinnosť nevyhnutnú na účely odstránenia vady. Zmluvné strany sa dohodli, že akiakoľvek Developerovi poskytnutá potrebná súčinnosť podľa tohto odseku Zmluvy, Developer nie je povinný vadu odstrániť.

5.8 Kontribúcia alebo príslušná časť Kontribúcie sa považuje za riadne poskytnutú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Nájomným bytom na základe Zmluvy o prevode Nájomných bytov a odovzdaním Nájomných bytov Mestu, (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odsekov 9.1., 9.2 alebo 9.4 (v závislosti od ustanovenia Zmluvy, ktoré sa na danú situáciu uplatňuje), alebo (iii) poskytnutím náhradného nefinančného plnenia podľa článku 10. tejto Zmluvy (za predpokladu splnenia podmienok daného článku Zmluvy).

6. [úmyselne vynechané]

7. Realizácia Projektu

7.1 Developer vyhlasuje, že v lehotách označených ako „termín kolaudácie“ vo vzťahu k jednotlivým Etapám podľa tabuľky v odseku 3.2 (vo vzťahu k jednotlivým Etapám jednotlivo ďalej len „Termín kolaudácie“) bude vydané právoplatné Povolenie na užívanie na všetky Nájomné byty, ktoré majú byť dodané ako Kontribúcia v rámci príslušnej Etapy. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany potvrdzujú, že ak v Termíne kolaudácie príslušnej Etapy nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie na všetky Nájomné byty, ktoré majú byť dodané ako Kontribúcia v rámci príslušnej Etapy, táto skutočnosť nezakladá nárok Mesta na náhradu škody ani iné sankčné plnenie. Vysporiadanie Mesta a Developera v týchto prípadoch sa bude riadiť výlučne odsekom 9.1. Nárok Mesta podľa odseku 9.1 zahŕňa akúkoľvek ujmu Mesta, ktorá je alebo môže byť z dôvodu, že v Termíne kolaudácie príslušnej Etapy nedôjde k vydaniu právoplatného Povolenia na užívanie na všetky Nájomné byty, ktoré majú byť dodané ako Kontribúcia v rámci príslušnej Etapy.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade:

- (a) výskytu udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na splnenie Termínu kolaudácie; alebo
- (b) ak do 30 mesiacov odo dňa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP nebude účinne schválená zmena Územného plánu zóny CMC (alebo nový Územný plán zóny CMC) v ktorej sa nachádza Projekt, ktorou bude na zonálnej úrovni upresnená stavebná regulácia podľa Zmien a doplnkov ÚP; alebo
- (c) ak bude povoľovanie stavieb alebo výstavba na území Projektu alebo jeho časti obmedzená alebo znemožnená v dôsledku právoplatného rozhodnutia o stavebnej uzávere; alebo
- (d) predĺženia trvania príslušných konaní pred súdmi a orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Termínu kolaudácie, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (získovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie Povolenia na výstavbu alebo Povolenia na užívanie, resp. jemu predchádzajúcich konaní (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 získovacieho 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 Termínu kolaudácie o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 7.2 písm. (a), (b), (c) alebo (d) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí a uvedie aj dôvody (o ktorých bude pravidelne informovať Mesto). V prípade podľa odseku 7.2 písm. (b) sa Termín kolaudácie predĺži o čas, o ktorý účinné schválenie zmeny Územného plánu zóny CMC (alebo nového Územného plánu zóny CMC) presiahne 30 mesiacov odo dňa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP.

7.3 K automatickému predĺženiu Termínu kolaudácie podľa odseku 7.2 však nedôjde ak:

- (a) Developer upovedomil Mesto o predĺžení Termínu kolaudácie až potom, ako Mesto zaslalo Developerovi výzvu podľa odseku 9.3(a); alebo
 - (b) Developer získal Povoľenie na výstavbu (Povoľenia na výstavbu) v rozsahu viac ako 80% z „Celkovej HPP v m²“ priradenej pre danú Etapu v zmysle tabuľky v odseku 3.2.
- 7.4 Na žiadosť Mesta je Developer povinný informovať Mesto o priebehu povoloňacieho procesu v rámci Projektu. Aj bez osobitnej žiadosti Mesta je Developer povinný zaslať Mestu kópiu každého právoplatného Povoľenia na výstavbu a každého právoplatného Povoľenia na užívanie získaného v rámci realizácie jednotlivých Etáp, a to najneskôr do 45 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného povolenia.
- 7.5 Ak z dôvodov nezávislých od vôle Developera (napr. z dôvodu výkladu súladu Projektu s územným plánom Mesta zo strany Mesta alebo z dôvodu následnej zmeny územného plánu Mesta prijatej po Schválení Zmien a doplnkov ÚP), dôjde k takej zmene rozsahu Projektu, že pôvodne Developerom predpokladaná kapacita pre bytovú funkciu nebude môcť byť vyčerpaná, výška Kontribúcie podľa tejto Zmluvy bude upravená v pomere zodpovedajúcom úprave Projektu (pro rata) pri zachovaní zmyslu a účelu plnenia a tejto Zmluvy. Developer je oprávnený uplatniť postup podľa tohto odseku oznámením Mestu, v ktorom preukáže príslušné dôvody (nezávislé od vôle Developera) vrátane ich vplyvu na pôvodne predpokladanú kapacitu pre bytovú funkciu. Zmluvné strany následne uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, ktorým upravia výšku a štruktúru Kontribúcie, a to tak aby došlo k jej adekvátnemu (pro rata) zníženiu. V prípade, ak bude účinne schválená zmena Územného plánu zóny CMC (alebo nový Územný plán zóny CMC), ktorou bude na zonálnej úrovni upresnená stavebná regulácia podľa Zmien a doplnkov ÚP a v dôsledku takejto zmeny stavebnej regulácie bude možné umiestniť a/alebo realizovať výstavbu bytov v Projekte v rozsahu väčšom, ako to umožní Schválenie Zmien a doplnkov ÚP, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o zvýšení výšky Kontribúcie so zohľadnením princípov tejto Zmluvy, pričom pre účely zvýšenia Kontribúcie budú zohľadňovať výlučne rozdiel medzi kapacitami výstavby bytov podľa Schválených Zmien a doplnkov a kapacitami výstavby bytov podľa zmeneného (alebo nového) Územného plánu zóny CMC.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Developer pri realizácii Projektu rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP, ktorú je možné realizovať v rámci Projektu, Kontribúcia sa bez ďalšieho automaticky zníži pomerne vo vzťahu k nerealizovanej miere HPP v rámci Projektu, maximálne však v rozsahu 3 percent Kontribúcie, čo bude celkovo zohľadnené až v znížení Kontribúcie za poslednú Etapu. V prípade, ak sa Developer rozhodne nezrealizovať maximálnu mieru HPP podľa predchádzajúcej vety v rozsahu, presahujúcom 3 percentá Kontribúcie, Zmluvné strany sa dohodli, že je možné pristúpiť k rokovaniam o znížení Kontribúcie aj vo väčšom rozsahu, maximálne však (celkovo) 5 percent Kontribúcie.
- 7.7 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že počas realizácie Projektu budú aktívne spolupracovať na bližšej špecifikácii Nájomných bytov, a to tak aby spĺňali podmienky podľa tejto Zmluvy a mohli byť poskytnuté Mestu ako súčasť Kontribúcie. Developer je povinný čo najskôr, ako to bude možné, najneskôr však tri roky pred Termínom kolaudácie, oznámiť Mestu špecifikáciu Nájomných bytov, ktoré majú byť v rámci príslušnej Etapy predmetom Kontribúcie. Určenie Nájomných bytov, ktoré majú byť súčasťou Kontribúcie vykoná Developer podľa vlastného výberu, vždy však v súlade s touto Zmluvou.

8. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 8.1 Developer vyhlasuje, že vlastníkom Pozemkov je Developer. Developer sa zaväzuje informovať Mesto o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 8.2 Ak Developer prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Developer zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa

jednotlivé povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.

- 8.3 Prevod spoluvlastníckeho podielu na Pozemkoch, ak je realizovaný v rámci bežného predaja bytových jednotiek a nebytových priestorov Projektu konkrétnym zákazníkom Developera (kupujúcim), nie je potrebné oznamovať podľa odseku 8.1 a ani sa na takýto prevod nevzťahuje ustanovenie odseku 8.2.
- 8.4 Mesto sa zaväzuje, že udeľí súhlas s a poskytne súčinnosť s prevodom Projektu alebo jeho častí a s celkovým alebo čiastočným postúpením práv a prevzatím povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Projektu alebo jeho časti (pri úplnom alebo čiastočnom nahradení pôvodného Developera ako zmluvnej strany – novou zmluvnou stranou - nadobúdateľom Projektu alebo jeho časti), ak (i) nadobúdateľ vyhlási, že bude pokračovať v realizácii Projektu alebo jeho príslušnej časti a (ii) dôjde k primeranej úprave alebo nahradeniu existujúceho Zabezpečenia (s podmienkou, že hodnota upraveného/nového Zabezpečenia nebude nižšia), pričom Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti z tejto Zmluvy, ktoré prejdú na nadobúdateľa, a zároveň ide niektorý z nasledovných prípadov:
- (a) vlastníkom Pozemkov je iná osoba ako Developer (podľa odseku 8.1) a pôjde o prevod Projektu alebo jeho časti z Developera na vlastníka Pozemkov uvedeného v odseku 8.1, alebo
 - (b) pôjde o prevod Projektu alebo jeho časti z Developera na nadobúdateľa, ktorý je ovládaný Ručiteľom alebo Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo je priamo alebo nepriamo ovládajúcou alebo ovládanou osobou Ručiteľa alebo Developera.

9. Nárok na Kontribúciu vo forme finančného plnenia

- 9.1 Ak vo vzťahu k príslušnej Etape nedôjde ani do 1 roka od Termínu kolaudácie k prevodu Nájomných bytov danej Etapy, a to z dôvodu porušenia povinností Developera, alebo ak nebude dodržané vyhlásenie Developera podľa odseku 7.1, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov, ktoré z danej Etapy neboli prevedené na Mesto) Kontribúciu vo forme finančného plnenia vo výške 1,15 násobku Referenčnej hodnoty Etapy.
- 9.2 Ak vo vzťahu k príslušnej Etape nedôjde ani do 1 roka od Termínu kolaudácie k prevodu Nájomných bytov danej Etapy, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Nájomných bytov, ktoré z danej Etapy neboli prevedené na Mesto) Kontribúciu vo forme finančného plnenia vo výške Referenčnej hodnoty Etapy. Pre určenie Kontribúcie vo forme finančného plnenia podľa tohto odseku sa Zmluvné strany odchyľne od odseku 3.4(d) dohodli, že Referenčná hodnota Etapy (na účely určenia finančnej náhrady podľa tohto odseku) sa indexuje k roku, ktorý o 3 kalendárne roky predchádza kalendárny rok, v ktorom nastal Termín kolaudácie.
- 9.3 Vo vzťahu k nároku Mesta podľa odseku 9.1 alebo podľa odseku 9.2 zároveň platí:
- (a) Developer je povinný zaplatiť takto uplatnený nárok do 90 dní odo dňa, keď ho na to Mesto písomne vyzve.
 - (b) V prípade, ak do vzniku nároku Mesta došlo k uzatvoreniu Zmluvy o prevode Nájomných bytov k niektorým z Nájomných bytov danej Etapy, nárok Mesta sa pomerne znižuje, a to tak, že bude určený pomerom HPP Nájomných bytov danej Etapy, u ktorých bola uzatvorená Zmluva o prevode Nájomných bytov, k celkovej HPP všetkých Nájomných bytov danej Etapy.
 - (c) Nárok Mesta je v rámci jednej Etapy splatný iba raz.

- (d) Ak by po vzniku nároku došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému a riadnemu poskytnutiu všetkých Nájomných bytov danej Etapy, nárok Mesta (vo vzťahu k danej Etape) zaniká.
 - (e) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok a Developer tento nárok Mestu uhradí, všetky záväzky a povinnosti Developera voči Mestu súvisiace s danou Etapou (najmä záväzok Developera poskytnúť Mestu Kontribúciu vo forme Nájomných bytov, u ktorých medzi Zmluvnými stranami nebola uzatvorená Zmluva o prevode Nájomných bytov), na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zanikajú ku dňu úhrady nároku.
- 9.4 Ak bude na Developera vyhlásený konkurz, alebo ak si Mesto aspoň dva krát uplatní nárok podľa odseku 9.1, avšak Developer (v prípade, že takýto nárok Mestu v súlade s touto Zmluvou vznikol) riadne uplatnený nárok Mesta neuspokojí riadne a včas, Mesto je oprávnené predčasne zosplatiť celú časť doposiaľ neposkytnutej Kontribúcie a to tak, že si uplatní (namiesto Nájomných bytov, ktoré majú byť poskytnuté v rámci ďalších Etáp) Kontribúciu vo forme finančného plnenia za všetky zvyšné Etapy vo výške 1,15 násobku Referenčnej hodnoty Etapy za každú ďalšiu Etapu.

10. Náhradné nefinančné plnenie

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

11. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

- 11.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy:
- (a) nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splátnej pohľadávky;

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

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

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

12. **Odškodnenie a sankcie**

- 12.1 Developer ubezpečuje Mesto, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu nahradiť všetky odôvodnené

straty (vrátane skutočnej škody, uššieho zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinnosti Developera vzniknú.

12.2 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 11.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.

12.3 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinností 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 12.3 vyplýva z nasledovných skutočností:

- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
- (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 12.4, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta 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 12.4.

- (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 nárokovat' 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 na náhradu škody alebo náhrady vzniknutých nákladov 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 povinností Mesta je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

12.4 Ustanovením odseku 12.3 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 16 (*Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy*), (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinností Mesta podľa odseku 13.8, 13.9 a/alebo 13.10, 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.

13. Zabezpečenie

13.1 Najneskôr 15 dní pred konaním zasadnutia Zastupiteľstva, na ktorého programe bude schvaľovanie Zmien a doplnkov ÚP, je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú (podľa výberu Developera) z nasledovných foriem zabezpečenia (prípadne ich kombináciu):

- (a) neodvolateľnú a nepodmienujúcu bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Banková záruka**“); alebo
- (b) záložné právo v prvom rade na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 9 (*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*) (ďalej len „**Záložné právo**“); alebo
- (c) neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené Ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 8 (*Vzor Dohody o ručení*) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Ručenie**“).

(ďalej len „**Zabezpečenie**“)

13.2 Zabezpečenie bude zo strany Developera poskytnuté nasledovne:

- (a) V prípade poskytnutia Zabezpečenia formou Bankovej záruky bude peňažná suma Zabezpečenia (maximálna peňažná suma zabezpečenia určená v záručnej listine) vo výške 100 % (neindexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie;
- (b) V prípade poskytnutia Zabezpečenia formou Záložného práva bude peňažná suma Zabezpečenia (najvyššia hodnota istiny zabezpečovaných pohľadávok) vo výške 100 % (neindexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie.
- (c) V prípade poskytnutia Zabezpečenia formou Ručenia bude peňažná suma Zabezpečenia (maximálna peňažná suma zabezpečenia ručením) vo výške 100 % (neindexovanej) Referenčnej hodnoty Kontribúcie.

(ďalej len „**Hodnota zabezpečenia**“)

13.3 V prípade, ak bude Zabezpečenie poskytnuté formou Záložného práva, nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo musia mať hodnotu minimálne vo výške Hodnoty zabezpečenia podľa odseku 13.2 (b). Pre účely určenia hodnoty nehnuteľností, na ktorých bude zriadené Záložné právo, sa Zmluvné strany dohodli, že za takúto hodnotu sa bude považovať hodnota určená v znaleckom posudku, ktorý Developer predloží Mestu, a to buď ako (i) znalecký posudok pripravený RICS valuátorom (ako napr. člen skupiny Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE alebo IO Partners Slovakia) podľa štandardnej RICS valuácie, alebo ako (ii) znalecký posudok pripravený znalcom zapísaným v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. V oboch prípadoch platí, že pri stanovení hodnoty zabezpečenia môže byť zohľadnené zvýšenie hodnoty nehnuteľností v nadväznosti na predpokladané Schválenie Zmien a doplnkov ÚP (ak je to pre danú nehnuteľnosť relevantné).

13.4 Hodnota zabezpečenia určená v odseku 13.2 platí do poskytnutia prvej časti Kontribúcie zo strany Developera Mestu. Po poskytnutí prvej a každej nasledujúcej časti Kontribúcie (až do poskytnutia celej Kontribúcie) zo strany Developera Mestu sa výška Hodnoty zabezpečenia

v peňažnom vyjadrení zníži o peňažnú sumu prislúchajúcu k poskytnutej časti Kontribúcie. Táto peňažná suma zníženia Hodnoty zabezpečenia bude určená nasledovne:

- (a) V prípade poskytnutia časti Kontribúcie prevodom Nájomných bytov bude peňažná suma zníženia Hodnoty zabezpečenia určená podielom podlahovej plochy Nájomných bytov prevedených na Mesto v rámci poskytnutia časti Kontribúcie k celkovej podlahovej ploche Nájomných bytov;
 - (b) V prípade poskytnutia časti Kontribúcie peňažnou formou bude peňažná suma zníženia Hodnoty zabezpečenia určená podielom peňažnej sumy uhradenej zo strany Developera Mestu v rámci poskytnutia časti Kontribúcie k celkovej (indexovanej) Referenčnej hodnote Kontribúcie.
- 13.5 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 13.6 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 10 pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 13.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 13.7 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia do výšky Hodnoty zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami a rozsahom Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli:
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobiloby podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
 - (b) Vo výnimočných prípadoch veľmi vysokej bonity tzv. „kvalifikovaného ručiteľa“ (vždy podľa vlastného uváženia Mesta) môže Mesto akceptovať ako akceptovateľnú formu náhradného Zabezpečenia aj Ručiteľské vyhlásenie iného ručiteľa, ako je Ručiteľ.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety, pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch.
- 13.8 Mesto sa zaväzuje zdržať sa výkonu akéhokoľvek Zabezpečenia v časti presahujúcej výšku Hodnoty zabezpečenia v čase výkonu Zabezpečenia.
- 13.9 Ak dôjde počas Obdobia zabezpečenia k zníženiu Hodnoty zabezpečenia (odsek 13.4) Mesto sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia v rozsahu zníženia Hodnoty zabezpečenia, najmä, nie však výlučne na (i) nahradenie záručnej listiny Bankovej záruky novou Bankovou zárukou, ktorá bude zodpovedať zníženiu Hodnoty zabezpečenia, (ii) zmenu v Záložnom práve formou dodatku z Záložnej zmluvy alebo nahradením Záložného práva novým Záložným právom, ktoré bude zohľadňovať zníženie Hodnoty zabezpečenia, (iii) nahradenie Ručiteľského vyhlásenia novým Ručiteľským vyhlásením, ktoré bude zodpovedať zníženiu Hodnoty zabezpečenia, a pod.
- 13.10 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené

prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 13.10 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.

13.11 Všetky náklady spojené so zriadením a udrжанím Zabezpečenia budú znášané Developerom.

14. Vyššia moc

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

14.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.

14.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

15. Zmena právnych predpisov

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

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

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

16. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

16.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Zmluvy o prevode Nájomných bytov alebo až do momentu poskytnutia Kontribúcie v celom rozsahu v prospech Mesta.

16.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:

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

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

- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do 6 mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);
- (b) po schválení Zmien a doplnkov ÚP Zastupiteľstvom príde k zmene územného plánu Mesta alebo zóny CMC, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako 70% HPP, ktorú umožňoval územný plán v znení Zmien a doplnkov ÚP.

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

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

- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do 24 mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 13 (*Zabezpečenie*);
- (b) 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 19.6, 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; alebo
- (c) v prípade podľa odseku 13.6 (neposkytnutie Zabezpečenia).

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

16.6 Odstúpenie od tejto Zmluvy má iba účinky do budúcnosti a nedotýka sa akýchkoľvek nárokov, ktoré vznikli do účinnosti odstúpenia. Pre vylúčenie pochybností, v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy nie je Mesto povinné vrátiť Developerovi už poskytnutú Kontribúciu (jej časť) alebo iné plnenie, ktoré bolo Mestu Developerom poskytnuté na základe tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, tento odsek 16.6 predstavuje pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.

17. Ochrana informácií

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

- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;

- (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
- (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
- (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
- (e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávanía mlčanlivosti,
- (f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

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

18. Komunikácia a oprávnené osoby

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

(a) Developer:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

Mesto:

Vo veciach technických:

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných:

Email:

Telefón:

Vo veciach prevodu vlastníckeho

práva:

Email:

Telefón:

- (b) 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:
 - (c) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;

- (d) 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;
- (e) 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
- (f) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

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

19. Záverečné ustanovenia

- 19.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu 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.
- 19.2 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.
- 19.3 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 19.4 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Tým nie je dotknutý článok 8 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 19.5 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 19.6 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.

- 19.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 19.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 19.9 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.
- 19.10 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|---------------|--|
| Príloha č. 1 | Vymedzenie Etáp |
| Príloha č. 2 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 3 | Nájomné byty |
| Príloha č. 4 | [úmyselne vynechané] |
| Príloha č. 5 | Vzor Zmluvy o prevode Nájomných bytov |
| Príloha č. 6 | [úmyselne vynechané] |
| Príloha č. 7 | [úmyselne vynechané] |
| Príloha č. 8 | Vzor Dohody o ručení |
| Príloha č. 9 | Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam |
| Príloha č. 10 | Vzorový výpočet indexácie |

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

V Bratislave dňa 10.3.2025

V Bratislave dňa 10.2.2025

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

South Bank s.r.o.

Ing. arch. Matúš Vallo
Primátor

Michal Rehák
konateľ

Peter Čižmár
konateľ

PRÍLOHA Č. 1
VYMEDZENIE ETÁP

Popis **aktuálneho stavu** pozemku:

Riešené územie o celkovej rozlohe cca 85 000 m² sa nachádza na južnom brehu rieky Dunaj, po oboch stranách mosta Apollo, v katastrálnom území mestskej časti Bratislava – Petržalka, na pozemkoch:

SÚPIS VLASTNÍKOV A UŽIVATEĽOV PODĽA REGISTRA C KN								
Doterajší stav								
Por. číslo	KN-C parcela	Číslo			Vlastník podľa LV	podiel		Druh pozemku
		Celková výmera m ²	List vl.	por. BPK a LV		čit.	men.	
1	5353/3 3	12216	3329	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie
2	5353/5 0	954	3329	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie
3	5353/5 1	949	6362	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie
4	5353/6 7	6079	4574	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie
5	5353/6 8	580	6362	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie
6	5353/8 7	7719	3329	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie
7	5353/8 8	4154	3329	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	Zastavaná plocha a nádvorie

8	5354/2 0	35970	3329	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	ostatná plocha
9	5354/2 1	8519	4575	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	ostatná plocha
10	5355	8165	3329	1	South Bank s.r.o., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1	1	záhrada

V súčasnosti je územie tvorené najmä spevnenými plochami areálov z predošlého technického využitia pozemkov, pozostatkami bývalej záhradkárskej osady a plochami náletovej zelene s početným zastúpením nepôvodných a invázných druhov drevín. Zastúpenie drevín charakteristických pre pôvodný biotop nížinných lužných lesov je možné pozorovať lokálne, najmä na severozápadnej hranici riešeného územia.

Predpokladaný návrh budúceho stavu:

Riešené územie pozostáva z polyfunkčnej zástavby mestského charakteru, ktorá do územia vnáša najmä bytové objekty, administratívne objekty a funkcie aktívneho parteru (obchody a služby). Funkcia bývania je umiestnená najmä v dotyku s inundačnou zónou rieky Dunaj. Je doplnená o priestory občianskej vybavenosti na prvom nadzemnom podlaží objektov, ktorá predstavuje najmä obchod a služby, ale aj materskú školu. Južná časť územia je určená pre občiansku vybavenosť najmä vo výškových stavbách. Prevládajúcou funkciou je administratíva, ktorá zároveň predstavuje nárazníkovú zónu medzi existujúcimi dopravnými tepnami a navrhovanými bytovými budovami. Ďalšie formy nekomerčnej občianskej vybavenosti sú predmetom návrhu susediacich rozvojových plôch v rámci územia CMC MČ Petržalka.

Urbanistická koncepcia kladie dôraz na integráciu mestskej infraštruktúry s prírodným prostredím a tiež sa zameriava na vytvorenie mesta s krátkymi vzdialenosťami, čím podporuje nielen aktívny spôsob života, ale aj efektívnu a udržateľnú mobilitu. Verejné priestory sú navrhnuté tak, aby boli inkluzívne a s rôznorodým, pestrým využitím, čím podporujú viac-účelovosť potenciálnych aktivít a sociálnych interakcií v komunite a budúcej mestskej štvrti.

Základom organizácie priestorovej koncepcie sú už založené dopravné ťahy v dotykových územiach a navrhované ťahy v susediacich rozvojových územiach, na ktoré nadväzuje vnútorný systém obslužných komunikácií. Prístup bude zabezpečený najmä z mestského okruhu Einsteinova a mosta Apollo cez novovybudované dopravné systémy územia. Táto dopravná kostra podporuje bezkolíznú prevádzku riešeného územia a súčasne ponecháva priestor rozvoju tzv. mäkkej mobility (cyklodopravy, verejnej hromadnej dopravy a pešiemu pohybu). Zámer vo svojom území ponecháva aj priestorové rezervy pre budúci rozvoj vyššieho verejného dopravného systému električky.

Okrem budov sa v riešenom území plánuje aj rozsiahla sieť zelených a verejných priestorov, ako sú parky, námestia, promenády a ulice. Tieto priestory budú slúžiť ako miesta na oddych, rekreačné aktivity, miesta pre peší pohyb, pobytové miesta a priestory pre spoločenské podujatia. Verejný priestor sa bude rozprestierať na viacerých úrovniach, ktoré budú navzájom prepojené promenádou. Táto promenáda sa stane priestorom pre komunitné stretávanie sa a hlavným bodom záujmu verejnosti.

Verejné priestory sú z pohľadu urbanistického riešenia okrem priestorov medzi budovami a uličnými priestormi tvorené aj sústavou terénnych priehlbni a zelených verejných parkov (tzv. bowls). Tie vhodne dopĺňajú zelený a prírodný charakter územia v dotyku s inundačným územím rieky Dunaj a smerom do vnútra riešeného územia tak nielen zachovávajú cenné fragmenty existujúcej vzrastlej

zelene, ale prinášajú aj doplnkové funkcie pre aktívny oddych, rekreáciu či komunitnú a sociálnu inklúziu.

Predpokladané bilancie budúceho investičného zámeru a **vymedzenie etáp**, ktorý vychádza zo stavu po schválení zmien a doplnkov č. 10 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy :

Etapa	Termín kolaudácie	Celková HPP v m²	Kontribúcia v HPP v m²	Kontribúcia v ČPP v m²	Kontribúcia (Nájomné byty)
1.	31.12.2035	58 374	708,9	481,4	8,8
2.	31.12.2045	47 792,4	580,6	394,1	7,2
3.	31.12.2055	77 167,2	936,8	636,3	11,6
SPOLU	n/a	183 333,6	2 223,2	1 511,8	27,5

Pozn. k tabuľke: Výpočty ČPP a počtu bytov vychádzajú z výpočtov HPP a sú odhadované na základe priemerných parametrov bytovej výstavby (priemerná veľkosť bytu = 55 m²; priemerný pomer HPP a ČPP = 0,68).

PRÍLOHA Č. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

Názov lokality : Southbank

Rozloha riešeného územia: **85 305 m²**

Aktuálny regulatív

Index podlažnej plochy: priemerne **1,38**

Povolený podiel bývania: **35%**

Povolený podiel iných funkcií: **65%**

Odvođená hrubá podlažná plocha (HPP)

Z toho HPP pre bývanie: **41 042 m²**

Z toho HPP pre ostatné funkcie: **76 356 m²**

Navrhovaný regulatív

Rozloha riešeného územia: **85 305 m²**

IPP: **priemerne 2,27**

Povolený podiel bývania: **42,7%**

Povolený podiel iných funkcií: **57,3%**

Odvođená hrubá podlažná plocha (HPP)

Z toho HPP pre bývanie: **78 350 m²**

Z toho HPP pre ostatné funkcie: **104 984 m²**

Výpočet nadhodnoty

Zmena HPP pre bývanie: **37 308 m²**

Zmena HPP pre ostatné funkcie: **28 628 m²**

Výpočet podielu pre hlavné mesto

Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov a zvýšenia HPP pre bývanie: **1 865 m²**

Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov a zvýšenia HPP pre ostatné funkcie: **358 m²**

Čo pri priemernej veľkosti bytu 55m² a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1: 0.68 znamená dokopy: **27,5 bytov**

PRÍLOHA Č. 3 NÁJOMNÉ BYTY

[Poznámka: V rozsahu, v akom to bude potrebné, je možné Nájomné byty (alebo požiadavky na Nájomné byty) bližšie špecifikovať.]

1. „Nájomné byty“ znamenajú:

- (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 (pozemkoch) zastavanom (zastavaných) Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;
- (d) (ak je to relevantné) spoluvlastnícke podiely na pozemkoch a stavbách, ktoré nespĺňajú definíciu zastavaného alebo príľahlého pozemku alebo spoločných zariadení/príslušenstva Bytového domu avšak v rámci nastavenia majetkovo-právnych vzťahov/ majetkovo-právnej stratégie zvolenej Developerom vo vzťahu k Projektu, budú patriť k areálu Projektu alebo jeho (inej) časti, resp. Bytovému domu;
- (e) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (h) (ak je to relevantné) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na pozemkoch a stavbách, ktoré nespĺňajú definíciu zastavaného alebo príľahlého pozemku alebo spoločných zariadení/príslušenstva Bytového domu avšak v rámci nastavenia majetkovo-právnych vzťahov/ majetkovo-právnej stratégie zvolenej Developerom vo vzťahu k Projektu, budú patriť k areálu Projektu alebo jeho (inej) časti, resp. Bytovému domu;
- (i) ak je 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;
 - (iv) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemkoch a stavbách, ktoré nespĺňajú definíciu zastavaného alebo príľahlého pozemku alebo spoločných zariadení/príslušenstva Bytového domu avšak v rámci nastavenia majetkovo-právnych vzťahov/ majetkovo-právnej stratégie zvolenej Developerom vo vzťahu k Projektu, budú patriť k areálu Projektu alebo jeho (inej) časti, resp. Bytovému domu;

2. „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 (viď nižšie), 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 % zarátavať do podlahovej plochy bytu, na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto).

3. **„Bežný štandard bytu“** znamená:

- (a) 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.
- (b) Osadené interiérové dvere.
- (c) Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.
- (d) 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.
- (e) Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.
- (f) Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).
- (g) Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

4. **„Parkovacie státia“** znamenajú (i) garážové státia 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.

5. **„Pivničné kobky“** znamenajú príslušenstvo Bytových jednotiek alebo nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu.

6. **„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.

7. **„Spoločné zariadenia“** znamenajú spoločné zariadenia Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a telefónne a plynové prípojky.

PRÍLOHA Č. 4
[ÚMYSELNE VYNECHANÉ]

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“)

a

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): SKxx xxxx 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 kobky).]

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich 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 parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² a pozemku parc. 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 parc. 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:
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m²;
 - parc. 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 státia 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 parc. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**pozemok 1**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcich veľkostiach:
- 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 pism. 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 státí.
- 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 príľahlým 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, schodišťa, 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, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná 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 xxx a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.]

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 oboznámi 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 oboznámi so stavom prevádzaných Nehnutelností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou obhliadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnutelností sa odo dňa obhliadky Nehnutelnosti 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 ním.
- 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 Nehnutelností. 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 Nehnutelností 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 dohodli 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:

[Doplniť 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 Prevodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľnosti 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:
- 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);
 - nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;
 - nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - 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 nespĺnené 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 tarcha:
[Technická poznámka: Môže 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 prislúšenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí viasník Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx.]

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnutelnosti nepreviedol, nezaťažil 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, príľahlému 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 s a/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 vlastníka 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

Odovzdanie Nehnutelností a nadobudnutie vlastníctva k nim

- 10.1. Prevodca Nehnutelnosti 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 piatí 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

DOHODA O RUČENÍ

GUARANTEE AGREEMENT

uzavretá medzi /
entered into by and between

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

ako veriteľom/
as the creditor

a /
and

PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

ako ručiteľom /
as the guarantor

Táto DOHODA O RUČENÍ (ďalej len „Dohoda“) bola uzavretá v súlade s ustanovením § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) medzi:

This **GUARANTEE AGREEMENT** (the „**Agreement**“) was entered into pursuant to Section 303 et seq. of Act No. 513/1991 Coll., the Commercial Code, as amended (the „**Commercial Code**“) by and between:

1. **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, sídlo: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481; (ďalej len „**Veriteľ**“)

1. **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**, registered office: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481; (the „**Creditor**“)

a

and

2. **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, sídlo: Agias Fylaxios & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, PSC 3082, Limassol, zapísaná Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, oddelením registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózia, registračné č.: HE295402 (ďalej len „**Ručiteľ**“)

2. **PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, registered office: Agias Fylaxios & Polygnostou, C & I CENTER, 2nd floor 212, P.C. 3082, Limassol, registered with: in the Ministry of Energy, Commerce and Industry, department of registrar of companies and intellectual property Nicosia, registration No.: HE 295402 (the „**Guarantor**“)

(Veriteľ a Ručiteľ ďalej spolu len „**Strany**“ a jednotlivu ktorýkoľvek z nich aj „**Strana**“)

(**Creditor and the Guarantor** collectively the „**Parties**“ and each individually the „**Party**“)

PREAMBULA

PREAMBLE

VZHLADOM NA TO, ŽE:

WHEREAS:

A) Veriteľ a Dlžník (ako je definovaný nižšie) uzatvorili Zmluvu (ako je definovaná nižšie);

A) *Creditor and the Debtor (as defined below) entered into the Agreement (as defined below);*

B) Podľa Zmluvy má Dlžník voči Veriteľovi isté záväzky, najmä, ale nielen, záväzky, ktoré vzniknú na základe právnych vzťahov založených na základe Zmluvy; a

B) *Under the Agreement, the Debtor has certain obligations towards the Creditor, mainly, but not limited to, the obligations, which will arise from the legal relationships established by the Contract; and*

C) Ručiteľ má záujem poskytnúť Veriteľovi ručiteľský záväzok za riadne a včasné splatenie všetkých Zabezpečených pohľadávok (ako sú definované nižšie)

C) *The Guarantor intends to provide the Creditor with the guarantee for the due and on time fulfillment of Secured Receivables (as defined below) by the Debtor, and the Creditor intend to accept this guarantee;*

Dlžníkom a Veriteľ má záujem tento ručiteľský záväzok Ručiteľa prijať;

DOHODLI SA STRANY nasledovne:

THE PARTIES HAVE AGREED as follows:

1 DEFINÍCIE A VÝKLAD DOHODY

1 DEFINITIONS AND INTERPRETATION OF THE AGREEMENT

1.1 Pokiaľ z okolností a kontextu nevyplýva iný zámer, nasledovné pojmy používané v Dohode (vrátane preambuly a záhlavia) s veľkým začiatočným písmenom majú na účely Dohody nasledovný význam:

1.1 Unless the circumstances and context imply otherwise, for the purposes of the Agreement, the following capitalized terms used in the Agreement (including the preamble and the heading) shall have the following meanings:

1.1.1 **Dlžník** znamená spoločnosť South Bank s. r. o., so sídlom: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, Slovenská republika, IČO: 51 704 625, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 128562/B.

1.1.1 **Debtor** means the company South Bank s. r. o., registered office: Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava - Petržalka, Slovak republic, Id. No.: 51 704 625, registered in the Commercial Register of City court Bratislava III, Section: Sro, Insert No.: 128562/B.

1.1.2 **Hodnota zabezpečenia** znamená peňažnú sumu na základe ručenia podľa tejto Dohody (maximálnu peňažnú sumu zabezpečenú ručením podľa tejto Dohody), tak ako je špecifikovaná v odseku 2.5 tejto Dohody. Hodnota zabezpečenia sa znižuje spôsobom podľa odsekov 2.6, 2.7 a 2.8 tejto Dohody.

1.1.2 **Security Value** means the monetary amount secured by the guarantee under this Agreement (the maximum monetary amount secured by the guarantee under this Agreement), as specified in Clause 2.5 of this Agreement. The Security Value shall be reduced in accordance with the Clauses 2.6, 2.7 and 2.8 of this Agreement.

1.1.3 **Kontribúcia** znamená plnenie/a Dlžníka v prospech Veriteľa v zmysle Zmluvy, tak ako je špecifikovaná v článku 3 Zmluvy.

1.1.3 **Contribution** means the performance(s) of the Debtor in favour of the Creditor under the Agreement, as specified in Clause 3 of the Agreement.

1.1.4 **Nájomné byty** znamenajú nájomné byty, ktoré majú byť Dlžníkom poskytnuté ako

1.1.4 **Rental Apartments** mean the rental apartments to be provided by the Debtor as the Contribution. The

Kontribúcia. Rámcové parametre Nájomných bytov sú bližšie vymedzené v Prílohe č. 3 (Nájomné byty) Zmluvy.

general parameters of the Rental Apartments are further specified in Annex No. 3 (Rental Apartments) of the Agreement.

- 1.1.5 **Projekt** je projekt pod názvom Southbank, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu na pozemkoch a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb (vrátane bytových domov), ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu je uvedené v Prílohe č. 2 Zmluvy (*Popis a parametre Projektu*);
- 1.1.5 **Project** means the project under the name Southbank, which includes project planning, engineering activities, securing decision-making by the relevant public authorities, construction on the land plots, and other necessary activities for the preparation and construction of buildings (including residential buildings), as well as their proper operation and use. The fundamental framework of the Project is specified in Annex No. 2 of the Agreement (*Description and Parameters of the Project*).
- 1.1.6 **Referenčná hodnota Kontribúcie** znamená neindexovanú celkovú referenčnú hodnotu Kontribúcie (špecifikovaná v článku 3 Zmluvy) ku dňu uzavretia Zmluvy vo výške 4.881.603,- EUR.
- 1.1.6 **Reference Value of the Contribution** means the non-indexed total reference value of the Contribution (as specified in Clause 3 of the Agreement) as of the date of execution of the Agreement, in the amount of EUR 4,881,603,-.
- 1.1.7 **Zmluva** znamená zmluvu označenú ako „Zmluva o spolupráci č. MAG OKVZoSFP0021“ uzatvorenú dňa medzi Veriteľom a Dlžníkom.
- 1.1.7 **Contract** means the 'Cooperation Contract no. OKVZoSFP0021' dated entered into by and between the Creditor and the Debtor.
- 1.1.8 **Zabezpečované pohľadávky** znamenajú akékoľvek a všetky nasledovné súčasné a budúce peňažné pohľadávky, vrátane akéhokoľvek ich príslušenstva, Veriteľa voči Dlžníkovi, ktoré vzniknú na základe právnych vzťahov založených na základe Zmluvy.
- 1.1.8 **Secured Receivables** mean any and all of the following existing and future monetary receivables, including any appurtenances, of the Creditor towards the Debtor, which will arise from the legal relationships established by the Contract.
- 1.1.9 **Zabezpečovaná pohľadávka** znamená ktorúkoľvek zo
- 1.1.9 **Secured Receivable** means any of the Secured Receivables.

Zabezpečených pohľadávok.

1.2 Pokiaľ z textu Dohody nevyplýva nič iné: 1.2 Unless the Agreement stipulates otherwise:

- a) odkaz na článok, bod, odsek alebo akékoľvek iné ustanovenie (v tomto poradí) je odkazom na článok, bod, odsek alebo iné ustanovenie Dohody resp. Zmluvy (v tomto poradí);
a) *reference to an article, clause or any other provision (in this order) shall be a reference to the article, clause or any other provision of the Agreement respectively the Contract (in this order);*
- b) definície uvedené v Dohode označujú tak jednotné, ako aj množné číslo definovaných pojmov;
b) *definitions laid down in the Agreement shall mean both singular and plural of the defined terms;*
- c) nadpisy a názvy článkov a bodov v tejto Dohode boli vložené len na účely zjednodušenia odkazov na články a body a prehľadné usporiadanie Dohody a nemajú žiadny vplyv na výklad jednotlivých ustanovení tejto Dohody;
c) *headings and titles of articles and clauses of this Agreement have been used only to facilitate the references to articles and clauses, as well as the reading of the Agreement, and shall not affect interpretation of individual provisions of this Agreement;*
- d) odkaz na zákon(y) alebo právny(e) predpis(y) znamená odkaz na (i) akýkoľvek platný a účinný zákon, vyhlášku, nariadenie alebo akýkoľvek iný platný a účinný všeobecne záväzný právny predpis, (ii) zákon, vyhlášku, nariadenie alebo akýkoľvek iný všeobecne záväzný právny predpis podľa bodu (i) v znení neskorších zmien a doplnkov a (iii) zákon, vyhlášku, nariadenie alebo akýkoľvek iný všeobecne záväzný právny predpis podľa bodu (i), ktorým bol nahradený, zmenený alebo doplnený príslušný zákon, vyhláška, nariadenie alebo akýkoľvek iný všeobecne záväzný právny predpis, na ktorý sa odkazuje.
d) *reference to law(s) or legal act(s) means reference to (i) any valid and effective act, decree, regulation or any other valid and effective generally applicable legal act, (ii) act, decree, regulation or any other valid and effective generally applicable legal act under point (i), as amended, and (iii) act, decree, regulation or any other valid and effective generally applicable legal act under point (i) replacing, amending or supplementing the referred-to act, decree, regulation or any other valid and effective generally applicable legal act.*

2 RUČENIE

2.1 Strany sa dohodli, že Ručiteľ podľa tejto Dohody ručí Veriteľovi za riadne a včasné uspokojenie akýchkoľvek existujúcich alebo budúcich Zabezpečených pohľadávok, a to vo vzťahu k Zabezpečeným pohľadávkam, maximálne však v rozsahu Hodnoty zabezpečenia; a v prípade, ak Dlžník nesplní Veriteľovi riadne a včas takéto svoje Zabezpečené pohľadávky, zaväzuje sa Ručiteľ uspokojiť akékoľvek takéto existujúce alebo budúce Zabezpečené pohľadávky, a to vo vzťahu k Zabezpečeným pohľadávkam, maximálne však v rozsahu Hodnoty zabezpečenia. Po každom znížení Hodnoty zabezpečenia v súlade s odsekmi 2.6, 2.7 a/alebo 2.8 tejto Dohody sa rozsah ručenia podľa tejto Zmluvy znižuje na zníženú výšku Hodnoty zabezpečenia.

2.2 Ručiteľ týmto Veriteľovi vyhlasuje a bezpodmienečne a neodvolateľne sa zaväzuje, že ak Dlžník voči Veriteľovi nesplní riadne a včas niektoré a/alebo ktorékoľvek zo Zabezpečených pohľadávok, splní ich Veriteľovi bezodkladne a nepodmienečne namiesto Dlžníka. Ručiteľ ručí za všetky Zabezpečené pohľadávky, maximálne však v rozsahu Hodnoty zabezpečenia.

2.3 Veriteľ svojím podpisom tejto Dohody potvrdzuje, že ručiteľské vyhlásenie Ručiteľa podľa bodu 2.2 prijíma.

2.4 Strany sa dohodli, že ručenie podľa tejto Dohody vzniká momentom účinnosti tejto Dohody a zanikne ak nebude Veriteľom uplatnené najneskôr do 35 rokov odo dňa podpisu Zmluvy všetkými

2 GUARANTEE

2.1 Parties agreed that the Guarantor under this Agreement guarantees the Creditor due and on time payment of any and all existing or future Secured Receivables in relation to Secured Receivables up to a maximum of Security Value; and in the event that Debtor will not fulfill to the Creditor these Secured Receivables duly and on time, the Guarantor undertakes to settle any and all such existing or future Secured Receivables in relation to Secured Receivables up to a maximum of Security Value. After each reduction of the Security Value in accordance with Clauses 2.6, 2.7 and/or 2.8 of this Agreement, the extent of the guarantee under this Agreement shall be reduced to the decreased amount of the Security Value.

2.2 Guarantor hereby declares to the Creditor and unconditionally and irrevocably undertakes that in the event that the Debtor does not pay any and/or all of its Secured Receivables, the Guarantor will immediately and unconditionally satisfy the Creditor in lieu of the Debtor. The Guarantor gives guarantee for all Secured Receivables, up to a maximum of Security Value.

2.3 By signing this Agreement, the Creditor confirms that it accepts the guarantee declaration of the Guarantor under Clause 2.2.

2.4 Parties agreed that the guarantee under this Agreement is created as of the effectiveness of this Agreement and expires if it is not applied by the Creditor no later than 35 years from the day of signing of the Contract by all

Stranami.

2.5 Hodnota zabezpečenia je ku dňu uzatvorenia tejto Dohody vo výške 4.881.603,- EUR. Hodnota zabezpečenia sa znižuje spôsobom podľa odsekov 2.6, 2.7 a 2.8 tejto Dohody

2.6 **Zníženie Hodnoty zabezpečenia plnením Ručiteľa.** Strany sa dohodli, že Hodnota zabezpečenia sa znižuje aj po častiach, v prípade, ak Ručiteľ z titulu ručenia podľa tejto Dohody splní príslušnú zo Zabezpečovaných pohľadávok alebo jej časť, a to spôsobom podľa tohto odseku. V prípade ak Ručiteľ splní Zabezpečované pohľadávky voči Veriteľovi, zaniká ručenie vo vzťahu k Zabezpečovaným pohľadávkam. Ak Ručiteľ splní len časť Zabezpečovaných pohľadávok, platí nasledovné: (i) zaniká ručenie v rozsahu Ručiteľom poskytnutého plnenia a (ii) Hodnota zabezpečenia sa automaticky (bez ďalšieho) znižuje o výšku Ručiteľom poskytnutého plnenia.

2.7 **Zníženie Hodnoty zabezpečenia plnením Dlžníka.** Strany sa ďalej dohodli, že Hodnota zabezpečenia sa znižuje aj po častiach, v prípade, ak Dlžník splní príslušnú zo Zabezpečovaných pohľadávok alebo jej časť, a to spôsobom podľa tohto odseku. V prípade ak Dlžník splní Zabezpečované pohľadávky voči Veriteľovi, zaniká ručenie vo vzťahu k Zabezpečovaným pohľadávkam. V prípade, ak Dlžník splní časť Zabezpečených pohľadávok Veriteľovi poskytnutím Kontribúcie, t. j. ak Dlžník poskytne Veriteľovi príslušnú časť Kontribúcie, platí nasledovné: (i) zaniká ručenie v rozsahu Dlžníkom poskytnutého plnenia a (ii) Hodnota zabezpečenia sa automaticky (bez ďalšieho) znižuje spôsobom podľa

Parties.

2.5 *The Security Value is as of the conclusion of this Agreement in the amount of EUR 4,881,603,-. The Security Value shall be reduced in accordance with the Clauses 2.6, 2.7 and 2.8 of this Agreement.*

2.6 ***Reduction of the Security Value through the Guarantor's performance.*** *Parties agreed that Security Value reduces also in parts, if the Guarantor fulfills relevant of the Secured Receivables under this Agreement or its part pursuant to this Clause. If the Guarantor fulfills the Secured Receivables to the Creditor, the guarantee expires in relation to the Secured Receivables. If the Guarantor fulfills only part of the Secured Receivables, the following shall apply: (i) the guarantee expires to the extent of the fulfillment provided by Guarantor and the (ii) Security Value is automatically (without further ado) reduced by the amount of the fulfillment provided by the Guarantor.*

2.7 ***Reduction of the Security Value through the Debtor's performance.*** *The Parties further agree that the Security Value reduces also in parts, if the Debtor fulfills the relevant of the Secured Receivables under this Agreement or its part pursuant to this Clause. If the Debtor fulfills the Secured Receivables to the Creditor, the guarantee expires in relation to the Secured Receivables. If the Debtor fulfills part of the Secured Receivables by providing the Contribution to the Creditor, i.e., if the Debtor provides the relevant part of the Contribution to the Creditor, the following shall apply: (i) the guarantee expires to the extent of the fulfillment provided by the Debtor, and (ii) the Security Value is automatically (without further ado) reduced pursuant to the Section 2.7 of the Agreement.*

odseku 2.7 Dohody.

- 2.8 Po poskytnutí príslušnej časti Kontribúcie (až do poskytnutia celej Kontribúcie) zo strany Dlžníka Veriteľovi sa výška Hodnoty zabezpečenia v peňažnom vyjadrení zníži o peňažnú sumu prislúchajúcu k poskytnutej časti Kontribúcie. Táto peňažná suma zníženia Hodnoty zabezpečenia bude určená nasledovne (i) v prípade poskytnutia časti Kontribúcie prevodom Nájomných bytov bude peňažná suma zníženia Hodnoty zabezpečenia určená podielom podlahovej plochy Nájomných bytov prevedených na Veriteľa v rámci poskytnutia časti Kontribúcie k celkovej podlahovej ploche Nájomných bytov v Projekte, ktoré je Dlžník povinný previesť na Veriteľa podľa Zmluvy a (ii) v prípade poskytnutia časti Kontribúcie peňažnou formou bude peňažná suma zníženia Hodnoty zabezpečenia určená podielom peňažnej sumy uhradenej zo strany Dlžníka Veriteľovi v rámci poskytnutia časti Kontribúcie k celkovej (indexovanej) Referenčnej hodnote Kontribúcie podľa Zmluvy.
- 2.8 *After the Debtor provides the relevant part of the Contribution (up to the full provision of the Contribution) to the Creditor, the amount of the Security Value in monetary terms reduces by the monetary amount corresponding to the provided part of the Contribution. This monetary amount of reduction of the Security Value shall be determined as follows: (i) in the case of providing part of the Contribution through the conveyance of Rental Apartments, the monetary amount of reduction of the Security Value shall be determined by the proportion of the floor area of the Rental Apartments conveyed to the Creditor as part of the Contribution to the total floor area of the Rental Apartments in the Project that the Debtor is obligated to convey to the Creditor under the Agreement, and (ii) in the case of providing part of the Contribution in monetary form, the monetary amount of the reduction of the Security Value shall be determined by the proportion of the monetary amount paid by the Debtor to the Creditor as part of the Contribution to the total (indexed) Reference Value of the Contribution under the Agreement.*
- 2.9 Ručiteľ sa zaväzuje splatiť nesplatenú Zabezpečovanú pohľadávku v lehote 30 pracovných dní odo dňa, čo ho na to Veriteľ písomne vyzve, bez toho, aby bol Veriteľ najprv povinný uplatňovať práva z iného zabezpečenia zriadeného na základe alebo v súvislosti so Zmluvou, ktoré môže mať k dispozícii alebo akékoľvek iné práva, ktoré bude mať (vrátane práva započítania). Veriteľ môže voči Ručiteľovi uplatniť neobmedzený počet výziev v rámci ručenia v zmysle tejto Dohody.
- 2.9 *Guarantor undertakes to pay the unpaid Secured Receivable within the period of 30 working days from the day on which the Creditor requested the Guarantor by a written request to do so, without the obligation of the Creditor to first exercise its right from other security created on basis of or in connection with the Contract, that the Creditor might have or will have (including set off). The Creditor may exercise an unlimited number of requests against to the Guarantor within the scope of the guarantee in accordance with this Agreement.*
- 2.10 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Veriteľ nebude povinný vyzvať Dlžníka na splnenie
- 2.10 *Section 306 (1) of the Commercial code shall not be applied and the Creditor shall not be obliged to call Debtor to fulfill the due*

splatnej Zabezpečovanej pohľadávky predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tejto Dohody voči Ručiteľovi.

Secured Receivable before exercising its rights under this Agreement against the Guarantor.

2.11 Ručiteľ sa zaväzuje splatiť Dlžníkom nesplatenú Zabezpečovanú pohľadávku na účet Veriteľa, ktorý Veriteľ Ručiteľovi oznámi. Zabezpečovaná pohľadávka je splnená dňom pripísania peňažných prostriedkov vo výške Zabezpečovanej pohľadávky na účet Veriteľa.

2.11 The Guarantor undertakes to satisfy the unpaid Secured Receivable to the bank account of the Creditor notified by the Creditor to the Guarantor. The Secured Receivable is settled on the date on which funds in the amount of the Secured Receivable were paid to the Creditor's bank account.

3 VYHLÁSENIA A ZÁVÄZKY RUČITEĽA

3 REPRESENTATIONS AND UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

3.1 Ručiteľ vyhlasuje, že:

3.1 The Guarantor represents that:

3.1.1 je právnickou osobou spôsobilou na uzatvorenie Dohody a plnenie jednotlivých záväzkov v zmysle Dohody;

3.1.1 is a legal person who is entitled to conclude and perform their obligations under this Agreement;

3.1.2 Dohoda a ručiteľský záväzok Ručiteľa v nej obsiahnutý zakladá platný, účinný a vymáhateľný záväzok Ručiteľa, ktorý je možné voči nemu uplatňovať;

3.1.2 the Agreement and the guarantee declaration of the Guarantor included in this Agreement creates valid, effective and enforceable obligation of the Guarantor that is to be enforced against the Guarantor;

3.1.3 sa nevyskytla, ani netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by bránila Ručiteľovi v platnom uzatvorení Dohody;

3.1.3 there is no fact or circumstance present or existing that would prevent the Guarantor from valid execution of this Agreement;

3.1.4 je oboznámený s podmienkami Zmluvy, ako aj s ďalšími nárokmi vyplývajúcimi zo Zmluvy, v prípade nesplnenia ktorých vzniká Veriteľovi právo uplatniť si u Dlžníka právo na peňažné plnenie;

3.1.4 the Guarantor is acquainted with the terms of the Contract, as well as with any other claims arising from the Contract, in the event of default with payment of which, the Creditor is entitled to exercise its right for payment with the Debtor;

3.1.5 nie je a ani nehrozí, že by bol platobne neschopným alebo predĺženým, splňajúcim

3.1.5 the Guarantor is not and there is no threat that he could be bankrupt or insolvent, fulfilling the conditions for

podmienky na vyhlásenie konkurzu, povolenie oddĺženia / reštrukturalizácie alebo akýkoľvek analogický postup alebo konanie, ktoré podľa zahraničného právneho poriadku má obdobný účinok.

declaration of bankruptcy or allowing of debt relief/restructuring or any other similar proceedings which may have similar effect according to foreign legislation.

3.2 Strany sa dohodli, že v maximálnom rozsahu prípustnom podľa príslušných právnych predpisov vylučujú právo Ručiteľa jednostranne započítať akúkoľvek jeho pohľadávku voči Veriteľovi oproti akejkoľvek pohľadávke Veriteľa voči Ručiteľovi.

3.2 *The Parties agree that, to the maximum extent permitted by applicable law, the right of the Guarantor to set-off unilaterally any of its claim against the Creditor against any claim of the Creditor against the Guarantor, is excluded.*

3.3 Závazky Ručiteľa vyplývajúce z tejto Dohody predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3.3 *The obligations of the Guarantor under this Agreement constitute direct, general, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Guarantor, which rank equally among themselves (*pari passu*) without any mutual preference and at least equally (*pari passu*) with all other present or future direct, general, unconditional, unsubordinated, and unsecured obligations of the Guarantor, except for those obligations which may have preferential status solely by virtue of mandatory provisions of law generally applicable to creditors' rights.*

3.4 Akékoľvek peňažné pohľadávky Ručiteľa voči Dlžníkovi, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s plnením Ručiteľa Veriteľovi na základe tejto Dohody, budú podriadené úplnému neodvolateľnému a bezpodmienečnému splateniu všetkých splatných peňažných pohľadávok Veriteľa voči Dlžníkovi v súvislosti so Zmluvou, spolu s akýmikoľvek úrokmi, úrokmi z omeškania a iným príslušenstvom. Ručiteľ sa zaväzuje, že nebude uplatňovať akékoľvek nároky voči Dlžníkovi, ktoré mu vzniknú v súvislosti s plnením podľa tejto Dohody,

3.4 *Any monetary claims of the Guarantor against the Debtor arising on the basis or in connection with the fulfillment of the Guarantor to the Creditor under the Agreement shall be subordinated to the full irrevocable and unconditional repayment of all due monetary claims of the Creditor against the Debtor in connection with the Agreement, together with any interest, interest from delays and other accessories. The Guarantor undertakes not to assert any claims against the Debtor that arise in connection with fulfillment under this Agreement, until the date of full repayment*

a to až do dňa úplného splatenia všetkých pohľadávok Veriteľa podľa predchádzajúcej vety. Ak Ručiteľ prijme akúkoľvek platbu od Dlžníka v zmysle tohto článku 3.4 pred takýmto splatením, je povinný túto prijatú sumu okamžite previesť Veriteľovi v rozsahu súm splatných podľa Zmluvy.

of all the Creditor's claims according to the previous sentence. If the Guarantor accepts any payment from the Debtor in accordance with this Article 3.4 before such repayment, it is obliged to immediately transfer this received amount to the Creditor to the extent of the amounts due under this Agreement.

3.5 Ručiteľ sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania a vyvarovať sa akéhokoľvek opomenutia, ktoré by mohlo mať nepriaznivý vplyv na plnenie jeho záväzkov podľa tejto Dohody.

3.5 *The Guarantor undertakes to refrain from any action and avoid any omission that could have an adverse effect on the fulfillment of its obligations under this Agreement.*

4 KOREŠPONDENCIA

4 CORRESPONDENCE

4.1 Pokiaľ Dohoda alebo iná písomná dohoda Strán výslovne neupravuje inak, akákoľvek korešpondencia medzi Stranami v súvislosti s Dohodou musí byť vyhotovená v slovenskom alebo anglickom jazyku a musí mať písomnú formu a musí byť doručená Strane, ktorá je adresátom, osobne, poštou ako doporučená zásielka alebo prostredníctvom kuriérskej služby a to, pokiaľ z bodu 4.2.2 a 4.2.3 nevyplýva inak, na adresu Strany, ktorá je adresátom, uvedenú v záhlaví tejto Dohody alebo na inú adresu, ktorá bude neskôr (ako posledná v poradí) oznámená príslušnou Stranou druhej Strane v súlade s týmto článkom ako adresa oznamujúcej Strany určená na doručovanie.

4.1 *Unless the Agreement or another written agreement of the Parties expressly states otherwise, any correspondence between the Parties in connection with the Agreement shall be made in writing in Slovak or English language and delivered to the addressee Party in person, by mail as a registered mail or using courier delivery services, and that to the address of the addressee Party stipulated in the heading of the Agreement or another address to be notified by the relevant Party (as the latest one) to the counter Party pursuant to this Clause as the address of the notifying Party designed for delivery, unless Clause 4.2.2 and 4.2.3 stipulates otherwise.*

4.2 Pokiaľ táto Dohoda alebo iná písomná dohoda Strán výslovne neupravuje inak, akákoľvek korešpondencia v súvislosti s Dohodou sa považuje za doručenú resp. dôjdenú:

4.2 *Unless the Agreement or another written agreement of the Parties expressly states otherwise, any correspondence in connection with the Agreement is deemed to be delivered respectively obtained (in Slovak: dôjdená) on:*

4.2.1 v deň prevzatia korešpondencie Stranou, ktorá je jej adresátom, ak bola prevzatá Stranou osobne, bez ohľadu na miesto prevzatia; alebo

4.2.1 *the day of its receipt by the addressee Party if received by the addressee Party in person, regardless of the place of receipt; or*

4.2.2 v deň preukázateľného zanechania korešpondencie na adrese Strany, ktorá je jej adresátom alebo v deň neúspešného pokusu o doručenie korešpondencie podľa toho, čo nastane skôr, ak bola korešpondencia zaslaná ako doporučená zásielka poštou na adresu Strany, ktorá je jej adresátom; alebo

4.2.3 v deň preukázateľného zanechania korešpondencie na adrese Strany, ktorá je jej adresátom alebo v deň neúspešného pokusu o doručenie korešpondencie podľa toho, čo nastane skôr, ak bola korešpondencia zaslaná ako kuriérskou službou na adresu Strany, ktorá je jej adresátom.

4.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené, akákoľvek korešpondencia alebo jej kópia doručovaná (resp. zasielaná) podľa Dohody musí byť okrem doručovania spôsobmi podľa bodov 4.2.1 až 4.2.3 vyššie odoslaná pre informáciu aj e-mailom na nasledujúce emailové adresy:

4.3.1 Emailová adresa pre Veriteľa:

[REDACTED]

4.3.2 Emailová adresa pre Ručiteľa:

[REDACTED]

5 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

5.1 Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť v deň jej podpisu všetkými Stranami.

5.2 Dohoda sa riadi, je vykladaná a uplatňovaná podľa slovenského právneho poriadku bez ohľadu na medzinárodné kolízne normy.

5.3 Na rozhodovanie všetkých

4.2.2 on the date on which correspondence was provably left at the address of the addressee Party or on the date of unsuccessful attempt to deliver correspondence depending on which of them occurs first, if correspondence is mailed by post as registered mail to the address of the addressee Party; or

4.2.3 On the date on which correspondence was provably left at the address of the addressee Party or on the date of unsuccessful attempt to deliver the correspondence depending on which of them occurs first, if the correspondence is mailed by courier service to the address of the addressee Party.

4.3 Regardless of the above mentioned, any correspondence or its copy that is to be delivered (or sent) pursuant to the Agreement has to be delivered pursuant to Clause 4.2.1 through 4.2.3 above, but for information purpose only, has to be delivered to the following email addresses:

4.3.1 Email address for the Creditor:

[REDACTED]

4.3.2 Email address for the Guarantor:

[REDACTED]

5 GENERAL PROVISIONS

5.1 The Agreement enters into force and validity on the day of its signing by all Parties.

5.2 The Agreement shall be governed by, interpreted and enforced in accordance with the laws of the Slovak Republic without regard to international conflict of law rules.

5.3 The relevant Slovak courts shall have

a akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z alebo súvisiacich s touto Dohodou sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

exclusive jurisdiction over any and all disputes arising out of or in connection with this Agreement.

- 5.4 Dohodu je možné zmeniť len na základe písomnej dohody podpísanej všetkými Stranami
- 5.4 *The Agreement can only be changed by a written agreement signed by all Parties.*
- 5.5 Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie Dohody, Strany sa dohodli, že použitie ustanovení akéhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie sú kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by ich použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia Dohody.
- 5.5 *Without prejudice to any provision of the Agreement, the Parties have agreed that application of provisions of any legal act of the Slovak Republic that is not of a mandatory nature is expressly excluded in the extent in which its application could (partially or fully) amend the meaning or purposes of any provision of the Agreement.*
- 5.6 Ak akékoľvek ustanovenie Dohody (alebo jeho časť) je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Dohody (alebo zvyšnej časti daného ustanovenia), pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení Dohody (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradíť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzavretia Dohody.
- 5.6 *If any provision of the Agreement (or its part) is or becomes invalid, ineffective and/or unenforceable, it shall be without prejudice to the validity, effectiveness and/or enforceability of the remaining provisions of the Agreement (or the remaining part of that provision), unless it is forbidden by the relevant laws due to nature of the affected provision. Without undue delay after the Parties have found that a provision of the Agreement (or its part) is invalid, ineffective and/or unenforceable, the Parties shall replace the affected provision (or its part) by a new provision whose contents shall to the maximum extent correspond with the intention of the Parties when entering into the Agreement.*
- 5.7 Dohoda je vyhotovená v 3 (slovom: troch) rovnopisoch v slovenskom a anglickom jazyku, po 1 (slovom: jednom) pre každú Stranu. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi jazykovými verziami Dohody je rozhodujúca slovenská verzia Dohody.
- 5.7 *The Agreement has been drawn up in 3 (in words: three) counterparts in Slovak and English language versions; each Party shall receive 1 (in words: one) counterpart. In case of any discrepancies between the language versions of the Agreement, the Slovak language version shall prevail.*
- 5.8 Strany zhodne vyhlasujú, že (i) si Dohodu
- 5.8 *The Parties represent (i) to have thoroughly*

riadne prečítali, (ii) v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre nedostatočne zrozumiteľný a určitý, (iii) Dohoda vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a (iv) Dohoda nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek Stranu, na znak čoho Dohoda týmto vlastnoručne podpisujú.

read the Agreement, (ii) to have fully understood its content, which is sufficiently comprehensible and certain to them, (iii) that the Agreement represents their free and serious will free of any errors, and (iv) that the Agreement has not been entered into under duress or under terms conspicuously unfavourable to a Party, and in witness whereof they sign the Agreement in manuscript.

Za Veriteľa / On behalf of the Creditor

V / In Bratislave dňa /on

.....
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor/mayor

Za Ručiteľa / On behalf of the Guarantor

V / In Limassol dňa /on

.....
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED
konajúca prostredníctvom / represented by
PENTA INVESTMENTS CYPRUS LIMITED
Michal Vrzgula Marek Peterčák
riaditeľ/director riaditeľ/director

**Príloha č. 10:
Vzorový výpočet indexácie**

1. ZÁKLADNÉ PRAVIDLÁ

1.1 Indexácia podľa kompozitného indexu:

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

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

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

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

index cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (2024):

$Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$

$1,029 \times 1,029 \times 1,002 \times 1,011$

$\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 1,0726$

index cien stavebných prác (2024):

$Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$

$1,032 \times 1,040 \times 1,011 \times 1,008$

$\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 1,0937$

index realizačných cien nehnuteľností v BA kraji (nákup nových nehnuteľností)(2024):

$Q4\ 2022/100 \times Q1\ 2023/100 \times Q2\ 2023/100 \times Q3\ 2023/100$

$1,040 \times 0,949 \times 0,957 \times 0,978$

$\text{index cien stavebných materiálov}(2024) = 0,9237$

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

$\text{kompozitný index}(2024) = 1,003$

1.2 Indexácia podľa NBS:

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

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

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

index NBS (2024):

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

$$Q4\ 2022 / Q3\ 2022 = 3342 / 3451 = 0,9684$$

$$Q1\ 2023 / Q4\ 2022 = 3203 / 3342 = 0,9584$$

$$Q2\ 2023 / Q1\ 2023 = 3146 / 3203 = 0,9822$$

$$Q3\ 2023 / Q2\ 2023 = 3096 / 3146 = 0,9841$$

$$\text{index NBS (2024)} = 0,9684 * 0,9584 * 0,9822 * 0,9841$$

$$\text{index NBS (2024)} = 0,8970$$

1.3 Indexácia podľa benchmarku:

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

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

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

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

Nech:

$B(0) = 5\,000$

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

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

Potom:

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

$30 - 11 = 19 > 15$

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

Hodnota plnenia pre rok T+1 po uplatnení benchmarku:

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

Príklad výpočtu benchmarku pre rok 2024:

	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023
Priemerná cena bytov na primárnom trhu na m ² s DPH v Bratislave	4611	4903	4833	4742	4937
Priemerná cena predaných bytov na primárnom trhu na m ² s DPH v Bratislave (medzikvartálna zmena)		1,0633	0,9857	0,9811	1,0411

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

benchmark(2024):

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

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

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

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

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

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

benchmark (2024) = 1,0705

2. VZOROVÝ VÝPOČET PRE KOMPLETNÉ ZMLUVNÉ OBDOBIE

Vzor č.1:

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

Z toho:

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

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

Kontribúcia má byť poskytnutá nasledovne:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2041 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 = 130 €)	
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,05	1,05000	0,025000	1,025000	(=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,03	1,08150	0,024725	1,056775	(=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,04	1,12476	0,010919	1,113841	(=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,03	1,15850	-0,002119	1,160622	(=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1,05	1,21643	0,044200	1,172228	(=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,02	1,24076	0,091973	1,148784	(=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,005	N/A	1,154528	1,09	1,35242	0,197897	1,352425	(=G7)	175,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	0,980	N/A	0,980000	1,02	1,02000	0,040000	1,325376	(=I7^C8)	172,3 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	0,999600	1,03	1,05060	0,051000	1,351884	(=I8^C9)	175,7 €
10	2034	Q4 2032 - Q3 2033	0,950	N/A	0,949620	1,01	1,06111	0,111486	1,284289	(=I9^C10)	167,0 €

11	2035	Q4 2033 - Q3 2034	N/A	1,05	0,997101	1,05	1,11416	0,117060	1,348504	(=I10*D11)	175,3 €
12	2036	Q4 2034 - Q3 2035	N/A	1,04	1,036985	1,03	1,14759	0,110601	1,402444	(=I11*D12)	182,3 €
13	2037	Q4 2035 - Q3 2036	1,050	N/A	1,088834	1,04	1,19349	0,104655	1,472566	(=I12*C13)	191,4 €
14	2038	Q4 2036 - Q3 2037	1,026	N/A	1,117144	1,03	1,22929	0,112150	1,510853	(=I13*C14)	196,4 €
15	2039	Q4 2037 - Q3 2038	N/A	1,01	1,128315	1,05	1,29076	0,082444	1,745654	(=I7*G15)*	226,9 €
16	2040	Q4 2038 - Q3 2039	1,012	N/A	1,012000	1,02	1,02000	0,008000	1,766602	(=I15*C16)	229,7 €
17	2041	Q4 2039 - Q3 2040	1,002	N/A	1,014024	1,01	1,03020	0,016176	1,770135	(=I16*C17)	230,1 €

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

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

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

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

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

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

Potom:

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

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

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

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

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

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

Vzor č.2:

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

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Rok indexácie	Indexy zostavené z dát za	Ročný kompozitný index	Ročný NBS index	Kumulatívny kompozitný/ NBS index	Ročný benchmark	Kumulatívny benchmark	Rozdiel (G - E)	Finálny index	Koeficient (2024 = 100 €)
1	2025	Q4 2023 - Q3 2024	1,025	N/A	1,025000	1,01	1,01	-0,015000	1,025000 (=E1)	133,3 €
2	2026	Q4 2024 - Q3 2025	1,031	N/A	1,056775	1,04	1,05	0,006375	1,056775 (=E2)	137,4 €
3	2027	Q4 2025 - Q3 2026	1,054	N/A	1,113841	1,02	1,07	-0,042433	1,113841 (=E3)	144,8 €
4	2028	Q4 2026 - Q3 2027	1,042	N/A	1,160622	1,02	1,09	-0,067786	1,160622 (=E4)	150,9 €
5	2029	Q4 2027 - Q3 2028	1,010	N/A	1,172228	1	1,09	-0,079392	1,172228 (=E5)	152,4 €
6	2030	Q4 2028 - Q3 2029	0,980	N/A	1,148784	1,01	1,10	-0,045019	1,148784 (=E6)	149,3 €
7	2031	Q4 2029 - Q3 2030	1,010	N/A	1,160272	1,01	1,11	-0,045469	1,160272 (=E7)	150,8 €
8	2032	Q4 2030 - Q3 2031	1,021	N/A	1,184637	1	1,11	-0,069835	1,184637 (=E8)	154,0 €
9	2033	Q4 2031 - Q3 2032	1,020	N/A	1,208330	1,03	1,15	-0,060084	1,208330 (=E9)	157,1 €

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

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

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

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

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

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

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

Vzor č.3:

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

Indexácia sa v rokoch 2025-2034 vyvíja nasledovne:

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

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

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

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

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

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

