

# MEMORANDUM O POROZUMENÍ A SPOLOČNOM POSTUPE

(ďalej len „memorandum“)

## **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 006 034 81

zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom

(ďalej aj len ako „**hlavné mesto**“)

## **Popper Capital, s.r.o.**

Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

IČO: 35 957 174

zastúpená Ing. Ferdinandom Schwarzom, konateľom

(ďalej aj len ako „**investor 1**“)

## **South Bank s. r. o.**

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka

IČO: 51 704 625

zastúpená Ing. arch. Jurajom Nevolníkom a Mgr. Michalom Rehákom, konateľmi

(ďalej aj len ako „**investor 2**“)

(hlavné mesto a investor 1 a investor 2 ďalej spolu len „**strany**“; investor 1 a investor 2 ďalej spolu len ako „**investor**“ alebo „**investori**“)

## **PREAMBULA**

Uvedené strany týmto memorandom vyjadrujú a potvrdzujú svoj zámer podpory procesu budovania časti celomestského centra v Bratislave – Petržalke v území medzi Starým mostom a Prístavným mostom (zámer verejne známy ako projekt Nové Lido). Konajú tak uvedomujúc si svoju časť zodpovednosti za kontinuálny priestorový rozvoj hlavného mesta a kvalitu života v ňom.

Viacere strany tohto memoranda (hlavné mesto a investor 1) vzájomne podpísali dňa 6.11.2014 predchádzajúce memorandum, ktoré vyjadriло podporu výstavbe a rozvoju električkovej trate a procesu prípravy, prerokovania a vypracovania urbanistickej štúdie zóny časti celomestského centra v mestskej časti Petržalka a následnému procesu samotnej aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie až po nadobudnutie jej právoplatnosti.

Doterajšie územno – plánovacie postupy potvrdili potrebu pokračovania v zabezpečení územnoplánovacích podmienok pre rozvoj územia celomestského centra Bratislava v Petržalke a významnú verejnú prospešnosť tohto rozvoja. Ten umožní iba skorá fyzická transformácia územia (úprava, výstavba) a jeho nové využívanie.

Strany tohto memoranda poznajú, uznávajú a osobitne vyzdvihujú najmä tieto prínosy aktuálneho smerovania rozvoja územia:

- promenádne mostné prepojenie ponad Dunaj,
- oddych, rekreácia a šport pri Dunaji,
- vizuálna prezentácia nového obrazu centra mesta,
- nové významné verejné priestranstvá,
- prepojenie centra mesta na obidvoch brehoch Dunaja koľajovou dopravou (vlak, električka),
- prepojenie centrálného priestoru Petržalky s Dunajom a ľavobrežným mestom,
- možnosť umiestňovania spoločensky významných funkcií v centrálnej polohe územia,
- nárast medzinárodného významu Bratislavy.

V záujme využitia možností, ktoré rozvoj územia celomestského centra (ďalej aj ako „CMC“) celej Bratislave a jej mestskej časti Petržalka zvlášť prinesie, sa strany memoranda zaväzujú všestranne podporovať proces jeho rozvoja.

Vzhľadom na to, že vybudovanie časti celomestského centra Bratislavy v Petržalke bude prebiehať postupne a vyžadovať vzájomnú aktívnu spoluprácu, strany tohto memoranda vyjadrujú vzájomne dohodnutý zámer a postup v súlade s týmto memorandom.

## 1. ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE

- 1.1 V súlade s prerokovanou Urbanistickou štúdiou zóny časti celomestského centra v mestskej časti Petržalka obstaranou investorom (ďalej len „**urbanistická štúdia**“) a k nej vydanými súhlasnými stanoviskami hlavného mesta bude navrhnutá aktualizácia územno-plánovacej dokumentácie územia CMC.
- 1.2 Hlavné mesto ako orgán územného plánovania vykoná kroky potrebné k obstaraniu a schváleniu aktualizácie územno-plánovacej dokumentácie oboch stupňov – územného plánu hlavného mesta a územného plánu zóny v nadväznosti na seba navzájom, pričom najprv bude obstaraná aktualizácia územného plánu mesta a následne bude obstaraná aktualizácia územného plánu zóny v súlade s urbanistickou štúdiou, ako aj ďalšími relevantnými dokumentmi a podkladmi. Za tým účelom hlavné mesto zabezpečí prípravu a predloženie materiálu na rokovanie do orgánov hlavného mesta.

V období od schválenia aktualizácie územného plánu hlavného mesta do schválenia aktualizácie územného plánu zóny bude mať pre povoľovanie stavieb prednosť územný plán hlavného mesta pred v súčasnosti platným územným plánom zóny, pričom investori sa do doby prijatia zmeny územného plánu zóny zaväzujú v príprave a realizácii projektu rešpektovať podklady pre spracovanie návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny. Návrh Zmien a doplnkov územného plánu vyplývajúci z overenia urbanistickou štúdiou má význam:

- pre vytvorenie novej polyfunkčnej modernej časti centra mesta, ktorá dotvorí celkový obraz mesta ležiacom na dvoch brehoch rieky Dunaj a súčasne poskytne okrem bývania v rámci polyfunkcie priestor pre vytvorenia pracovných príležitostí v zariadeniach kultúry, obchodu, služieb, školských a sociálnych zariadeniach, administratíve a iné,
- predĺženie a dotváranie významného verejne prístupného priestoru nábrežia Dunaja v centre mesta, kde vznikne jeho nová časť o dĺžke 800 m,
- skoordiovanie organizácie verejných priestorov nových častí centra mesta na protilahlých brehoch Dunaja, čo si vyžaduje posun doteraz navrhovaného centrálného námestia centra v Petržalke do jadra územia tak, aby bolo umiestnené oproti Námestiu M. R. Štefánika a Národného divadla v zóne Pribinova - táto kompozícia vytvára predpoklady pre vzájomné zosúladenie a realizáciu identických verejných priestorov aj v Petržalskom centre,
- novým návrhom organizácie zástavby vytvorenie podmienok pre nový prieťah cez zástavbu na bratislavský hrad,
- vypustenie obtokového ramena Dunaja z inundačného územia má význam pre návrh verejného priestoru športovo – rekreačnej zóny a revitalizáciu pôvodného ramena Dunaja,
- prepojenie verejných priestorov na ľavej a pravej strane nábrežia,
- prepojenie centrálnych námestí navrhovaným peším mostom ako integrujúcim hlavné verejné priestory zón resp. ich aktivity,
- zapojenie električkovej trasy do územia pre posilnenie prepojenia priestorov na protilahlých brehoch Dunaja mestskou hromadnou dopravou, prepojenie s centrálnym priestorom Petržalky pri Chorvátskom ramene ako aj posilnenie prepojenia centra s ostatnými MČ,
- zlepšenie previazania územia prostredníctvom Starého mosta zvýšením kóty terénu (čo súčasne optimalizuje ochranu územia proti zaplavovaniu),
- ekonomizáciu využitia územia v centre mesta v zmysle v poslednom období zdôrazňovaných trendov na celomestskej úrovni,
- prepojenie priestorovej sídliskovej zástavby a CMC premostením diaľnice pre peších a cyklistov doplnené zeleňou.
- vytvorenie priestorových príležitostí na minimálne 20 000 pracovníkov.

- 1.3 Hlavné mesto investorom prezentovalo návrhy pre zohľadnenie verejného záujmu, ktoré boli investormi akceptované a zapracované v urbanistickej štúdií. Investori (resp. predchádzajúci vlastníci im patriacich pozemkov) bezodplatne prevezmú náklady na spracovanie aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie oboch stupňov, ktorých obstarávateľom v zmysle stavebného zákona bude hlavné mesto. Hlavné mesto pre spracovanie návrhu aktualizácie územno-plánovacej dokumentácie oboch stupňov a jej následné prerokovanie využije spoluprácu spracovateľov urbanistickej štúdie, umožní investorom aktívnu spoluprácu a pripomienkovanie všetkých podkladov pre aktualizáciu územno-plánovacej dokumentácie. Pripomienky investorov budú vyhodnocované zo strany hlavného mesta na odbornom základe, a to rovnakým spôsobom ako pripomienky od iných tretích strán. Bez zbytočného odkladu po podpise tohto memoranda poskytne hlavné mesto spracovateľovi urbanistickej štúdie také informácie, dokumenty a materiály ktoré mu umožnia pripraviť návrh aktualizácie územno-plánovacej dokumentácie. Za účelom prípravy územno-plánovacej dokumentácie sa strany memoranda zaväzujú postupne vykonať (okrem ďalších potrebných) uvedené kroky:

**Zmeny a doplnky úplného znenia Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 (ďalej len „ÚPN BA“):**

- 1.3.1 Hlavné mesto poskytne aktuálny digitálny podklad ÚPN BA v editovateľných formátoch pre prípravu elaborátu Zmien a doplnkov vypracovaného spracovateľom vo väzbe na urbanistickú štúdiu zóny časti celomestského centra v mestskej časti Petržalka (UŠ CMC).
- 1.3.2 Uzatvorenie bezodplatnej zmluvy medzi hlavným mestom a spracovateľom, ktorým je autor ideového návrhu urbanistickej štúdie (ďalej len „**spracovateľ**“) na spracovanie Zmien a doplnkov ÚPN BA, vrátane prác súvisiacich s posudzovaním vplyvov na životné prostredie (podľa pokynov hlavného mesta).
- 1.3.3 Spracovanie návrhu Zmien a doplnkov ÚPN BA spracovateľom.
- 1.3.4 Prerokovanie návrhu Zmien a doplnkov ÚPN BA obstarávateľom, ktorým je hlavné mesto, s poskytnutím súčinnosti spracovateľa, vrátane vyhodnotenia prerokovania.
- 1.3.5 Vypracovanie upraveného návrhu Zmien a doplnkov ÚPN BA spracovateľom na základe vyhodnotenia pripomienok a pokynov obstarávateľa.
- 1.3.6 Predloženie upraveného návrhu Zmien a doplnkov ÚPN BA obstarávateľom mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy na schválenie.

1.3.7 Týmto nie je dotknuté právo hlavného mesta ako príslušného orgánu územného plánovania odstúpiť od zmluvy so spracovateľom, pokiaľ dôjde k porušeniu ustanovení zmluvy.

**Zmeny a doplnky úplného znenia Územného plánu zóny celomestske centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom (ďalej len „ÚPN Z CMC“):**

1.3.8 Uzatvorenie bezodplatnej zmluvy so spracovateľom na spracovanie zmien a doplnkov ÚPN Z CMC vrátane prác súvisiacich s posudzovaním vplyvov na životné prostredie na základe aktuálnych pokynov hlavného mesta.

1.3.9 Spracovanie návrhu Zmien a doplnkov ÚPN Z CMC spracovateľom.

1.3.10 Prerokovanie návrhu Zmien a doplnkov ÚPN Z CMC obstarávateľom, ktorým je hlavné mesto, s poskytnutím súčinnosti spracovateľa, vrátane vyhodnotenia prerokovania.

1.3.11 Vypracovanie upraveného návrhu Zmien a doplnkov ÚPN Z CMC spracovateľom, na základe vyhodnotenia pripomienok a pokynov obstarávateľa.

1.3.12 Predloženie upraveného návrhu Zmien a doplnkov ÚPN Z CMC obstarávateľom mestskému zastupiteľstvu na schválenie.

1.3.13 Vypracovanie čistopisu Zmien a doplnkov ÚPN Z CMC spracovateľom.

1.4 Investori berú na vedomie, že právomoc schválenia Zmien a doplnkov ÚPN BA a ÚPN Z CMC patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy.

1.5 Strany sa dohodli, že všetky a akékoľvek informácie, analýzy, záznamy, kompilácie, štúdie, správy, dokumenty alebo iné materiály (či už poskytnuté ústne, písomne alebo iným spôsobom) týkajúce sa zmien územno-plánovacej dokumentácie, ktoré investor 1 a investor 2 získa od hlavného mesta v súvislosti so zmenou územno-plánovacej dokumentácie, či už v písomnej alebo v akejkoľvek inej podobe, ktoré nie sú verejne dostupné, sú dôvernými informáciami a môžu podliehať ochrane duševného vlastníctva. Investor 1 a investor 2 sa zaväzujú nesprístupniť tieto dôverné informácie tretím osobám, okrem osôb podieľajúcich sa na prácach súvisiacich s aktualizáciou územno-plánovacej dokumentácie oboch stupňov. Týmto nie je dotknutá povinnosť

hlavného mesta sprístupňovať informácie v zmysle platnej a účinnej legislatívy Slovenskej republiky.

- 1.6 Investor 1 sa zaväzuje, že hlavnému mestu bezodplatne poskytne alebo zabezpečí ním (alebo ním poverenými osobami) vypracované podklady na základe bezodplatných zmlúv (uzatvorených podľa čl. 1.3.2 a 1.3.8), ktoré sú potrebné pre aktualizáciu územno-plánovacej dokumentácie.

## **2. MAJETKOVO-PRÁVNA PRÍPRAVA**

- 2.1 Hlavné mesto a investori si uvedomujú, že schválením zmien a doplnkov územno-plánovacej dokumentácie oboch stupňov sa v území zmení štruktúra zástavby (okrem iného najmä trasovanie komunikácií a umiestnenie verejnoprospešnej infraštruktúry). Aj tým dôjde k zmene spôsobu využitia pozemkov v súčasnom vlastníctve hlavného mesta a investora 1. V záujme zachovania účelu využitia pozemkov vo vlastníctve oboch subjektov sa hlavné mesto a investor 1 týmto memorandom zaväzujú, že vynaložia všetko potrebné úsilie a vykonajú všetky kroky, aby mohlo dôjsť k vzájomnej zámene pozemkov, a to najmä zabezpečia všetky potrebné podklady k tomu, aby bolo možné spracovať materiál na zámenu pozemkov a predložia takýto materiál na rokovanie do orgánov hlavného mesta. Zámerom investora 1 a hlavného mesta je, aby k vzájomnej zámene pozemkov došlo v rovnakom čase, ako dôjde k aktualizácii územno-plánovacej dokumentácie. Preto prípravné práce smerujúce k splneniu tohto zámeru začnú zúčastnené strany vykonávať bezprostredne po podpise tohto memoranda. Uvažovaný rozsah zámen pozemkov je špecifikovaný v prílohe tohto memoranda. Zmyslom zámen pozemkov podľa tohto bodu nie je zvyšovanie hodnoty pozemkov vo vlastníctve investora 1 a/alebo hlavného mesta. Zmyslom zámen pozemkov je usporiadanie pozemkového vlastníctva v území v dôsledku zmeny územno-plánovacej dokumentácie oboch stupňov, a to tak aby aj po zmene územno-plánovacej dokumentácie a zámene pozemkov ostal zachovaný súčasný princíp, podľa ktorého hlavné mesto vlastní pozemky, na ktorých sa nachádzajú komunikácie a verejnoprospešná infraštruktúra.

- 2.2 Predpokladom zámen pozemkov a následnej výstavby je právne vysporiadanie užívania pozemkov a práv tretích osôb k pozemkom. Hlavné mesto v spolupráci s Mestskou časťou Bratislava - Petržalka z tohto dôvodu pred zámenou pozemkov zabezpečí v území:

- 2.2.1 Za podmienky, že Mestská časť Bratislava - Petržalka zabezpečí rokovanie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka týkajúceho sa vrátenia pozemkov, stavieb a spevnených plôch do priamej správy hlavného mesta a následné podpísanie príslušných protokolov starostom mestskej časti

Bratislava - Petržalka po schválení v miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Petržalka, hlavné mesto zabezpečí prevzatie správy pozemkov, stavieb a spevnených plôch v minulosti zverených do správy mestskej časti Bratislava - Petržalka a podpísanie príslušných protokolov. V prípade ak mestská časť Bratislava – Petržalka neposkytne súčinnosť pri prevode správy pozemkov, stavieb a spevnených plôch vykonaním úkonov podľa predchádzajúcej vety, hlavné mesto vykoná všetky úkony, ktoré mu umožňuje vykonať Štatút hlavného mesta, prípadne príslušné právne predpisy s cieľom prevodu správy pozemkov, stavieb a spevnených plôch na hlavné mesto, aj bez súčinnosti mestskej časti Bratislava – Petržalka.

- 2.2.2 ukončenie užívania pozemkov a budov hlavného mesta v území tretími stranami a zabezpečenie právneho a faktického vypratania pozemkov, v súčasnosti užívaných bez právneho dôvodu fyzickými osobami, ktoré pozemky užívajú len na záujmovom princípe,
- 2.2.3 prípravu na odstránenie budov a spevnených plôch hlavného mesta v území,
- 2.2.4 informáciu a právne úkony smerujúce k ukončeniu súdnych sporov vedených hlavným mestom týkajúcich sa nehnuteľností v území, a to v rozsahu, v ktorom to umožňujú hlavnému mestu právne predpisy,
- 2.2.5 iné kroky, ktoré sa ukážu ako potrebné pre zabezpečenie realizácie zámeru.

### **3. PRÍPRAVA A BUDOVANIE INFRAŠTRUKTÚRY ÚZEMIA**

- 3.1 Strany memoranda rozumejú, že vzhľadom k dosiaľ nerozvinutému stavu územia si jeho rozvoj vyžaduje značné investičné náklady, vrátane rozvoja verejnoprospešnej infraštruktúry. Strany memoranda si preto dohodou vzájomne určia rozsah verejnoprospešnej infraštruktúry, ktorá bude vybudovaná v záujme rozvoja územia a podmienky jej výstavby. Uvažovaná výška nákladov na vybudovanie potrebnej infraštruktúry presahuje 100 miliónov EUR a zahŕňa bezprostredne v území objekty ako napríklad cesty vrátane križovatiek, chodníky, cyklotrasy, parky, námestia, distribučné zariadenia médií, kanalizačné rozvody, elektrická koľajová doprava. Hlavné mesto berie na vedomie, že náklady na verejno-prospešnú infraštruktúru sú natoľko vysoké, že nemôžu byť znášané výlučne jedným investujúcim subjektom, a preto sa hlavné mesto zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie (v rozsahu prípustnom podľa právnych predpisov) pre to, aby investovalo do tejto infraštruktúry finančné prostriedky rovnajúce sa 70 % z výšky miestneho poplatku za rozvoj, ktorý za rozvoj dotknutého územia v zmysle aktuálnej legislatívy investori zaplatia. Hlavné mesto preinvestuje tieto finančné prostriedky mimo iného napríklad

do zelenej, parkovej infraštruktúry celomestského významu, športovísk a pod. Hlavné mesto sa zaväzuje okrem vlastných investícií byť súčinné pri hľadaní ďalších zdrojov jej financovania. Strany memoranda sa zaväzujú byť súčinné pri vytváraní mestotvorných infraštruktúrnych projektov, ktoré budú vybudované v území a jeho okolí. Týmito projektami sa rozumie najmä: športovo rekreačná zóna Lido, promenádna lávka cez Dunaj, terminál integrovanej osobnej prepravy (železnica-električka), lávka cez Einsteinovu ulicu.

- 3.2 Za účelom výstavby tej časti verejnoprospešnej infraštruktúry, ktorú budú v zmysle dohody strán realizovať investori poskytne hlavné mesto investorom do nájmu pozemky, na ktorých bude daná infraštruktúra slúžiaca rozvoju územia budovaná, a to na obdobie výstavby tejto infraštruktúry. Uvažované nájomné za pozemky, na ktorých sa bude realizovať nosná verejnoprospešná infraštruktúra (napr. električková trať a mestské komunikácie), bude symbolické (1 EUR) počas celej doby nájmu, ktorá bude trvať od vydania stavebného povolenia najneskôr do 60 dní po kolaudácii príslušného objektu infraštruktúry. Investori berú na vedomie skutočnosť, že uzatvorenie právneho úkonu (nájomnej zmluvy a iné) a určenie výšky symbolického nájomného príp. symbolickej odplaty za zriadenie vecného bremena je podmienené schválením v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.
- 3.3 Hlavné mesto bude do svojho majetku a správy preberať objekty verejnoprospešnej infraštruktúry a vysporiadané pozemky v prospech hlavného mesta, na ktorých tieto objekty stoja, bez zbytočného odkladu po ich právoplatnej kolaudácii, pričom splnenie podmienok pre bezodplatné prevzatie stavebných objektov a pozemkov bude predmetom osobitnej dohody, najneskôr do 60 dní po kolaudácii príslušného objektu infraštruktúry. Zároveň bude hlavné mesto zabezpečovať ich riadnu správu, údržbu a prevádzku.
- 3.4 Hlavné mesto bude v záujme podpory procesu budovania časti celomestského centra v Bratislave – Petržalke spolupracovať s prevádzkovateľmi technickej infraštruktúry. V odôvodnených prípadoch na týchto prevádzkovateľov za vopred dohodnutých podmienok (a vždy za podmienky dodržania príslušných právnych predpisov) bude prevádzať vlastnícke práva k technickej infraštruktúre vo svojom vlastníctve.
- 3.5 Hlavné mesto sa zároveň zaväzuje poskytnúť investorom a správcom verejnoprospešnej infraštruktúry práva zodpovedajúce vecným bremenám k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta, ktoré budú nevyhnutné pre umiestnenie verejnoprospešnej infraštruktúry realizovanej zo strany investorov alebo správcov verejnoprospešnej infraštruktúry, pričom bezodplatnosť prípadne výška prednostne symbolickej odplaty (1 EUR) za zriadenie vecného bremena, rozsah vecného bremena bude podmienený schválením v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.



#### **4. POSUDZOVANIE VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, UMIESTŇOVANIE A POVOĽOVANIE STAVEBNÝCH ZÁMEROV**

- 4.1 Hlavné mesto bude v týchto procesoch aktívne konať a poskytovať súčinnosť v záujme urýchlenia rozhodnutí a povolení potrebných pre realizáciu celomestského centra v Petržalke (vždy za podmienky dodržania príslušných právnych predpisov). Hlavné mesto bude konať v záujme realizácie zámeru aj v kontakte s ďalšími orgánmi a organizáciami štátnej správy a samosprávy. Príkladom takeého konania môže byť napríklad riešenie verejnoprospešných stavieb v územnom pláne CMC. V rámci nich resp. v regulačnej časti tiež identifikácia a správne priestorové umiestnenie funkcií aj národného významu, pre ktoré dohodne súčinnosť s inými orgánmi verejnej správy. Hlavné mesto tým bude napomáhať dosiahnutiu cieľov územného plánovania.

#### **5. VÝSTAVBA A PREVÁDZKA STAVIEB V ÚZEMÍ**

- 5.1 Strany tohto memoranda deklarujú svoj záujem aktívne konať v rozsahu, v akom budú dotknuté v týchto procesoch, a poskytovať si vzájomnú nevyhnutnú súčinnosť v záujme urýchlenia realizácie celomestského centra v Petržalke.

#### **6. PODPORA ROZVOJA MESTA**

- 6.1 V zmysle vyjadrenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava zo dňa 11.2.2016 je čístopis kladne prerokovanej Urbanistickej štúdie zóny časti celomestského centra v MČ Petržalka podkladom pre spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov a pre návrh zmien a doplnkov územného plánu zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi starým mostom a Prístavným mostom, rok 2006 v znení zmien a doplnkov. Toto vyjadrenie hlavného mesta uvádza objemy hrubých podlažných plôch zástavby v urbanistickej štúdii (959 854 metrov štvorcových) a hrubých podlažných plôch zaregulovaných v územnom pláne zóny CMC (717 849 metrov štvorcových, ktorý údaj je platný v čase podpisu tohto memoranda).

Strany memoranda akceptujú legitímny cieľ hlavného mesta formulovaný okrem iného v Konceptii mestskej bytovej politiky 2020-2030, ktorým je vytváranie predpokladov pre rozvoj dostupnosti bývania ako takeého. Investori sa transparentne hlásia k filozofii rozvoja nájomného bývania a v projekte podporujú koncept

nájomného bývania. V danej spoločensko-ekonomickej situácii považujú strany memoranda za primerané rozvíjanie funkčne zmiešaného územia a zvýšenie pomeru bývania v území. Strany memoranda po schválení vyššie uvedenej aktualizácie územno-plánovacej dokumentácie oboch stupňov (územný plán mesta a územný plán zóny) a po majetkovo - právnej príprave (najmä zámenny pozemkov v území) podpora rozvoja mesta, a to tým, že investor 1 a investor 2 postupne počas výstavby svojich častí projektu prevedú na hlavné mesto vlastnícke právo k bytom v úhrnnej výmere zodpovedajúcej 7 828 metrov štvorcových hrubých podlažných plôch z celkových stavebne povolených, vystavaných a následne skolaudovaných hrubých stavebných plôch projektu (z toho investor 1 spolu 4 865 a investor 2 spolu 2 963 metrov štvorcových). Čistá podlahová plocha bytov, na ktorú vznikne hlavnému mestu nárok, bude zodpovedať 68 % z hrubých podlažných plôch uvedených v predchádzajúcej vete. Vznik uvedeného nároku mesta je priamo príčinné závislý od celkového nárastu intenzity využívania územia, ako je popísané v tomto bode vyššie a najmä od stranami memoranda preferovaného využitia tohto nárastu pre funkciu bývania. Súčet výšky podpory rozvoja mesta je uvedený v sumarizačnej tabuľke v prílohe tohto memoranda.

Hlavné mesto pre vylúčenie pochybností konštatuje, že rozsah nároku hlavného mesta na prevod vlastníckeho práva k bytom podľa tohto bodu bol určený obdobným spôsobom ako v prípade obdobných spoluprac mesta s developermi pri realizovaní podpory rozvoja dostupnosti bývania. Iné plnenia investorov v prospech hlavného mesta predpokladané v iných ustanoveniach tohto memoranda sú preto poskytované hlavnému mestu nad rámec stanoveného rozsahu nároku hlavného mesta na prevod vlastníckeho práva k bytom.

Strany berú na vedomie, že projekty investora 1 a investora 2 budú realizované v etapách a preto bude nárok hlavného mesta na podporu od investora 1 a investora 2 vo forme poskytnutia bytov do vlastníctva vznikáť postupne a alikvotne. Podporu popísanú v predchádzajúcom odseku bude investor 1 a investor 2 hlavnému mestu poskytovať už od ukončenia prvej etapy výstavby projektov (nasledujúcej po vyššie popisovanej aktualizácii územno-plánovacej dokumentácie a po majetkovo-právnej príprave). Investor 1 a investor 2 tým hlavnému mestu umožnia získavať prospech z prístupu k bytovým plochám už pred dosiahnutím zastavanosti územia kapacitou, ktorú umožňuje územný plán platný v čase podpisu tohto memoranda. Investori budú navyše v úvodných etapách veľmi výrazne finančne zaťažení budovaním verejne slúžiacej infraštruktúry (podrobnejšie pozri bod 3.1).

- 6.2 V prípade schválenia ďalšej (inej) ako vyššie (v článku 1.) označenej aktualizácie územno-plánovacej dokumentácie, ktorá by zmenila spôsob a/alebo znížila intenzitu využívania územia vo funkciách bývania, občianskej vybavenosti či inej, nárok hlavného mesta na nadobudnutie plôch bytov bude pomerne znížený, resp. zanikne.

Plochy bývania poskytované hlavnému mestu investorom 1 a investorom 2 podľa bodu 6.1 tohto memoranda budú poskytované v lokalite CMC. V prípade nerealizovania bytových plôch v určitej etape projektov investora 1 alebo investora 2 v lokalite CMC môžu byť prislúchajúce obytné plochy (podľa vyššie uvedeného výpočtu) na základe návrhu investora presunuté do ďalších etáp realizácie projektu CMC alebo riešené dohodou s hlavným mestom. Detailné podmienky prevzatia záväzku investora podľa bodu 6.1 budú predmetom osobitnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená medzi stranami.

6.3 Po vzájomnej dohode môže byť plnenie definované v bode 6.1 tohto článku poskytnuté aj inou formou, napríklad nekomerčnou občianskou vybavenosťou, alebo verejnoprospešnou stavbou.

## **7. ZABEZPEČOVANIE IDEOVÝCH NÁVRHOV VEREJNE SLUŽIACICH STAVEBNÝCH ZÁMEROV**

7.1 V prípade hľadania konceptu jednotlivých verejne slúžiacich objektov v území formou architektonickej súťaže bude hlavné mesto poskytovať týmto súťažiam záštitu. Investori sa zaväzujú, že pri rozvoji verejne slúžiacich objektov (najmä verejných priestorov) vyvinie úsilie smerujúce k tomu, aby boli v čo najväčšej miere rešpektované štandardy hlavného mesta.

7.2 Strany memoranda konštatujú, že podpisujúca strana 1 tohto memoranda je orgánom miestnej samosprávy a ako taká má kompetencie v oblasti územného plánovania, môže byť vlastníkom, správcom a prevádzkovateľom objektov a nehnuteľností v predmetnom území, a beneficiantom poplatkov za rozvoj.

7.3 Strany memoranda konštatujú, že investor 1 a investor 2 sú obchodné subjekty, ktoré disponujú komplexnými znalosťami a skúsenosťami v oblasti rozvoja nehnuteľností.

7.4 Strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že investor 1 je oprávnený v budúcnosti previesť svoje investičné zámery a príslušné nehnuteľnosti v území CMC na iné subjekty majetkovo alebo personálne prepojené s investorom 1. Spolu s prevodom podľa predchádzajúcej vety je investor 1 povinný previesť na nadobúdateľa aj zodpovedajúce práva a povinnosti podľa tohto memoranda, s čím ostatné strany memoranda súhlasia. O tejto skutočnosti uzatvoria strany na návrh investora 1 bezodkladne dodatok potvrdzujúci právne nástupníctvo.

- 7.5 Vo vzťahu k využitiu vyššie uvedených možností strany memoranda vyjadrujú vôľu vzájomne aktívne spolupracovať, informovať sa, vykonávať v spolupráci potrebné kroky, prednášať návrhy, tieto pripomienkovať, vyjadrovať sa a schvaľovať, poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť a zabezpečovať širšiu vzájomnú koordináciu.
- 7.6 V záujme využitia možností, ktoré rozvoj územia celomestského centra v Bratislave prinesie, sa hlavné mesto zaväzuje bez zbytočného odkladu od podpisu memoranda spustiť kroky vedúce k aktualizácii územného plánu, ako sú uvedené vyššie (článok 1).
- 7.7 Všetky strany memoranda zároveň vyjadrujú vôľu zodpovedne verejne informovať o postupe, ktorým sa približujú k zabezpečeniu dosiahnutia prínosov rozvoja územia pre obyvateľov a návštevníkov hlavného mesta SR Bratislavy.

## **8. TRVANIE MEMORANDA**

- 8.1. Toto memorandum sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia jeho účinnosti až do ukončenia realizácie všetkých aktivít, investícií a projektov, ktoré vyplývajú z toho memoranda.

Toto memorandum sa vzťahuje aj na právnych nástupcov strán memoranda. Investori hlavnému mestu garantujú, že akékoľvek prevody investičného zámeru a príslušných nehnuteľností v území CMC nebudú mať vplyv na plnenie ich záväzkov z tohto memoranda, osobitne vo vzťahu k ich podpore rozvoja mesta podľa čl. 6.

## **9. KOMUNIKÁCIA STRÁN**

- 9.1. Pokiaľ nie je v tomto memorande uvedené inak, komunikácia medzi stranami prebieha všetkými dostupnými komunikačnými prostriedkami, najmä, nie však výlučne, listovou zásielkou, elektronickou správou, telefonicky a osobne.
- 9.2. Listovú zásielku je možné doručovať prostredníctvom poštového podniku alebo kuriéra na adresu strany uvedenú v záhlaví memoranda. Za doručenie sa považuje každá listová zásielka, ktorá:
- a) bola adresátom prevzatá dňom jej prevzatia,
  - b) prevzatie bolo adresátom odmietnuté, dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté,
  - c) bola uložená na pobočke poštového podniku uplynutím tretieho dňa od uloženia, aj keď sa adresát s jej obsahom neoboznámil.

- 9.3. Za prvé kontaktné osoby na účely komunikácie podľa tohto memoranda boli určené:
- a) za hlavné mesto – sekciu územného rozvoja Magistrátu hl. m. SR Bratislavy  
Mgr. art. Katarína Štefancová, katarina.stefancova@bratislava.sk, +421 903 985 952
  - b) za hlavné mesto – sekciu správy nehnuteľností Magistrátu hl. m. SR Bratislavy  
Mgr. Soňa Beláková, sona.belakova@bratislava.sk, +421 2 593 563 27
  - c) za hlavné mesto – sekciu nájomného bývania Magistrátu hl. m. SR Bratislavy  
Ing. arch. Michal Pulman, michal.pulman@bratislava.sk, +421 2 593 561 34
  - d) za investora 1– Ing. Silvio Kičina, kicina@jtre.sk, +421 903 571 620
  - e) za investora 2 – Peter Čižmár, cizmar@pentarealestate.com, +421 903 851 584
- 9.4. Elektronická správa sa považuje za doručenie deň nasledujúci po jej odoslaní na emailovú adresu uvedenú v bode 9.3 tohto článku alebo vopred oznámenú podľa bodu 9.7. tohto článku, a to aj vtedy, ak sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Uvedené neplatí, ak je odosielateľovi doručená automatická správa o nemožnosti adresáta oboznámiť sa so správou spolu s uvedením inej kontaktnej osoby.
- 9.5. V prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie alebo mimoriadnej udalosti v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, alebo v prípade vyhlásenia vojny, vojnového stavu, výnimočného alebo núdzového stavu v zmysle ústavného zákona č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov, je možné doručovať tie písomnosti, ktoré môžu mať za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností strán vyplývajúcich z tohto memoranda aj prostredníctvom elektronickej schránky v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) (ďalej len ako „**zákon o e-Governmente**“). Doručovanie písomností zaslaných prostredníctvom elektronickej schránky v zmysle zákona o e-Governmente sa riadi príslušnými ustanoveniami tohto zákona.
- 9.6. Strany sú povinné minimálne raz denne kontrolovať kontaktné emailové schránky.
- 9.7. Strany sú povinné bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 kalendárnych dní od zmeny, oznámiť si navzájom akúkoľvek zmenu kontaktných údajov. Takéto oznámenie je účinné jeho doručením.

## 10. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1. Strany berú na vedomie, že na vykonanie niektorých krokov spolupráce medzi stranami sa môže vyžadovať schválenie príslušných dispozičných oprávnení mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy, pričom toto memorandum nie je pre mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy záväzné.
- 10.2. Toto memorandum nemá žiadny dopad na posudzovanie projektov investora alebo skupiny, ktorej je súčasťou, pričom všetky projekty budú posudzované výlučne podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných na úseku územného plánovania a stavebného konania ako aj v akýchkoľvek iných konaniach, v ktorých Bratislava vystupuje ako orgán verejnej moci.
- 10.3. Ustanovenia tohto memoranda sú vyjadrením úmyslu strán spolupracovať pri príprave a povoľovaní rozvoja dotknutého územia, nie sú právne záväzné a vymáhateľné a nemôžu priamo ani nepriamo viesť k vzniku a zakladať akékoľvek práva, nároky, povinnosti a záväzky strán bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tohto memoranda.
- 10.4. Toto memorandum nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oprávnenými zástupcami strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.5. Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tohto memoranda (ako aj jeho prílohy) je možné len na základe dohody všetkých strán, formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami všetkých strán.
- 10.6. Toto memorandum je vyhotovené v 6 (slovom: šiestich) rovnopisoch s platnosťou originálu; 2 (slovom: dva) rovnopisy pre každú stranu.
- 10.7. Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tohto memoranda nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tohto memoranda ako celku. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tohto memoranda sú strany povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie memoranda nahradili novým ustanovením v súlade s účelom memoranda. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tomto memorande zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy memoranda na pôvodný právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.

- 10.8. Právne vzťahy strán v tomto memorande neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení.
- 10.9. Neoddeliteľnou súčasťou tohto memoranda sú nasledujúce prílohy:  
Príloha č. 1 – predpokladaný rozsah zámen pozemkov  
Príloha č. 2 – sumarizácia podpory rozvoja mesta
- 10.10. Strany vyhlasujú, že si toto memorandum prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním bez výhrad a sú si vedomé právnych následkov podpísania tohto memoranda.
- 10.11. Strany vyhlasujú, že ich zmluvná sloboda nie je žiadnym spôsobom obmedzená, toto memorandum uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a je jasným, určitým a verným vyjadrením ich vôle, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave dňa 4.4. 2023

**Hlavné mesto  
SR Bratislava**

**Popper Capital, s.r.o.**

\_\_\_\_\_  
Ing. arch. Matúš Vallo, v.r.  
primátor

\_\_\_\_\_  
Ing. Ferdinand Schwarz, v.r.  
konateľ

**South Bank s. r. o.**

\_\_\_\_\_  
Ing. arch. Juraj Nevolník, v.r.  
konateľ

\_\_\_\_\_  
Mgr. Michal Rehák  
konateľ

