

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26. a 27. 06. 2013**

**Správa o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor
hlavnej stanice ŽSR v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová
oddelenie správy nehnuteľností

Ing. Jana Korčáková
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia s prílohou
2. Dôvodovú správu
3. Snímka z mapy –trvalý záber
4. Snímka z mapy – dočasný záber
5. Širšia situácia
6. Príloha č. 2
7. Príloha č. 3
8. Príloha č. 4
9. Príloha č. 5
10. Právne stanovisko
11. Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve
12. Zmluva o nájme pozemku
13. Harmonogram
14. List zaslaný spoločnosti Transprojekt
15. Listy od spoločnosti Transprojekt 2x
16. List od spoločnosti Savills (angl. verzia)
17. List od spoločnosti Savills (slov. preklad)
18. Stanovisko stavebného úradu
19. Záznam z rokovania uskutočneného dňa 17. 6. 2013

Jún 2013

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

1. Správu o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave.
2. V prípade, že v procese stavebného konania, resp. po získaní stavebných povolení vznikne potreba upraviť právny vzťah k pozemku v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 23093/29 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 10 m², zapísaný na LV č. 1656, bude tento potrebné schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa.

B. poveruje

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

aby po získaní stavebného povolenia podpísal Dodatok k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve č. 048800021100/0099, ktorým sa upravujú náležitosti zmluvy v súlade s potrebami, ktoré vyvstanú v stavebnom konaní alebo po získaní stavebného povolenia, pričom obsah dodatku zostane zachovaný minimálne v rozsahu, ako je tento stanovený v návrhu, ktorý tvorí prílohu tohto uznesenia. Predmet zmluvy je možné za účelom zosúladenia právneho stavu upraviť o pozemky parc. č. 23093/4 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 270 m², parc. č. 23093/39 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 259 m² a parc. č. 23093/40 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 2 m², zapísané na LV č. 8925, ktoré sú v základnej zmluve nesprávne špecifikované.

Príloha k uzneseniu

Návrh dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve č. 048800021100/0099

uzatvorenej podľa § 50a Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

zastúpené: Milanom Ftáčnikom, primátorom mesta

Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu: 25826343/7500

Variabilný symbol: 488000211

IČO: 603 481

(ďalej len „budúci predávajúci“)

a

Transprojekt s. r. o.

Železničiarska ul. č. 13, 811 04 Bratislava

zastúpené: Ing. Igorom Ballom, konateľom

Peňažný ústav:

Číslo účtu:

IČO: 35 729 651

(ďalej len „budúci kupujúci“)

Čl. 1

1) Budúci predávajúci a budúci kupujúci uzatvorili dňa 20. 12. 2010 Zmluvu o budúcej Kúpnej zmluve č. **048800021100/0099** (ďalej len „Zmluva“), ktorej predmetom bol záväzok zmluvných strán, že po bezodplatnom prevode a odovzdaní právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií podľa Dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia – Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, ktorá tvorí prílohu Zmluvy, najneskôr do 31. 12. 2016 uzatvoria kúpnu zmluvu.

2) Zmluvné strany si v záujme podrobnejšej úpravy svojich práv a povinností želajú zmluvu upraviť týmto dodatkom, ktorý je výrazom ich slobodnej a vážnej vôle realizovať záväzky, ktoré vyplývajú zo Zmluvy.

Čl. 2

Povinnosti budúceho predávajúceho

Budúci predávajúci týmto prehlasuje, že budúci kupujúci je oprávnený vstupovať a užívať pozemky, ktoré sú predmetom Zmluvy v súvislosti s prípravou výstavby a výstavbou, užívaním, údržbou, revíziou a iným výkonom vlastníckeho práva k stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom Zmluvy, vrátane všetkých činností

súvisiacich s realizáciou stavby, a to v rozsahu platného Rozhodnutia o umiestnení stavby 1169 č. 1616/2007-8737/2010/URS/UR-Pet, zo dňa 22. 2. 2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24. 8. 2010. Budúci predávajúci sa súčasne zaväzuje v súvislosti s realizáciou projektu strpieť prechod peši a prejazd jedno i dvojstopovým motorovým (i nemotorovým) vozidlom, v ktoromkoľvek čase cez nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom Zmluvy.

Čl. 3

Povinnosti budúceho kupujúceho

1) Budúci predávajúci sa zaväzuje, že dodrží nasledovné termíny prác, stanovené ním predloženým harmonogramom :

1. predprípravná fáza :	začiatok :	02. 10. 2013	koniec: 09. 06.2014
- štartovacia fáza :	začiatok :	02. 10. 2013	koniec: 09. 06.2014
- preverenie konceptu stavby :	začiatok :	02. 10. 2013	koniec: 16.03.2014
2. Projekty a povolenia :	začiatok :	25. 12. 2013	koniec: 31. 12.2016
- projekčné práce :	začiatok :	25. 12. 2013	koniec: 09. 06.2014
- stavebné povolenia + povolenia :	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 23. 12.2014
- komunikácie :	začiatok :	10. 06. 2013	koniec: 26. 11.2014
- infraštruktúra :	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 02. 12.2014
- hlavná budova:	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 23. 12.2014
- múzeum:	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 12. 11.2014
- rekonštrukcia fasády ŽSR	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 02. 12.2014
3. Tendrová dokumentácia	začiatok :	17. 03. 2014	koniec: 14. 10.2014
- prípravné práce	začiatok :	17. 03. 2014	koniec: 11. 05.2014
- cesty a chodníky	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 03.08.2014
- infraštruktúra	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 03. 08.2014
- hlavná budova	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 14. 10.2014
- múzeum	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 03. 08.2014
- rekonštrukcia fasády ŽSR	začiatok :	10. 06. 2014	koniec: 03. 08.2014
4. Výber dodávateľa	začiatok :	12. 05. 2014	koniec: 04. 02.2015
- prípravné práce	začiatok :	12. 05. 2014	koniec: 06. 07.2014
- komunikácie a infraštruktúra	začiatok :	04. 08. 2014	koniec: 28. 10.2014
- hl. budova, múzeum, bud. ŽSR	začiatok :	15. 10. 2014	koniec: 04. 02.2015
5. Výstavba	začiatok :	07. 07. 2014	koniec: 07 05. 2017
- prípravné práce	začiatok :	07. 07. 2014	koniec: 31. 09.2014
- komunikácie a infraštruktúra	začiatok :	27. 11. 2014	koniec: 20. 01.2016
- hlavná budova	začiatok :	28. 04. 2015	koniec: 26. 3. 2017
- nájomníci –interiérové práce	začiatok :	24. 11. 2016	koniec: 07. 05. 2017
- hala+pretláčanie	začiatok :	28. 04. 2015	koniec: 13. 10.2015
- električka	začiatok :	28. 04. 2015	koniec: 28. 03.2016
- T- BUS&BUS terminal	začiatok :	12. 10. 2016	koniec: 07. 05. 2017
- múzeum a park. úpr. námestia	začiatok :	14. 10. 2015	koniec: 21. 06.2016
- rekonštrukcia fasády ŽSR	začiatok :	14. 10. 2015	koniec: 21. 06.2016
- otvorenie projektu		07. 05. 2017	

2) Nedodržanie ktoréhokoľvek termínu, určeného v Čl. 3 ods. 1 tohto dodatku a jeho prekročenie o viac ako 90 dní sa v prípade, že ho nespôsobil zásah vyššej moci, bude považovať za podstatné porušenie zmluvy, na základe ktorého si budúci predávajúci vymieňuje právo jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči budúcemu kupujúcemu. Toto právo budúcemu predávajúcemu

patrí i vtedy, ak projekt nebude úplne zrealizovaný najneskôr do 30. 6. 2017 tak, ako sa na tom zmluvné strany dohodli v Zmluve.

Čl. 4

Dátum 31. 12. 2016, na ktorý sa v zmluve viažu práva a povinnosti zmluvných strán sa vo všetkých ustanoveniach, v ktorých sa nachádza, nahrádza dátumom 30. 6. 2017.

Čl. 5

Ostatné ustanovenia Zmluvy zostávajú bezo zmien.

Čl. 6

- 1) Dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 2) Na právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené sa vzťahujú všeobecne záväzné právne predpisy.

Čl. 7

- 1) Tento dodatok je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
- 2) Budúci kupujúci súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, a so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
- 3) Dodatok je vyhotovený v 4 - och exemplároch, 2 pre každú zo zmluvných strán.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Budúci predávajúci
za Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci kupujúci
Transprojekt, s. r. o.

.....
Milan Ftáčnik

.....
Igor Ballo

Dôvodová správa

PREDMET : Informácia o návrhu na usporiadanie právnych vzťahov v lokalite Predstaničné (Lisztovo) námestie so spoločnosťou Transprojekt s. r. o.

SUBJEKT : Transprojekt s. r. o.
Železničiarska 13
811 04 Bratislava
IČO : 35 729 651
(ďalej len „spoločnosť“)

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

pozemok parc. č. 23093/1	ostatné plochy	časť vo výmere	5121 m ²
pozemok parc. č. 23093/4	zastavané plochy	vo výmere	270 m²
pozemok parc. č. 23093/12	ostatné plochy	časť vo výmere	1997 m ²
pozemok parc. č. 23093/13	ostatné plochy	časť vo výmere	1249 m ²
pozemok parc. č. 23093/15	zastavané plochy	vo výmere	12 m ²
pozemok parc. č. 23093/29	zastavané plochy	vo výmere	10 m²
pozemok parc. č. 23093/39	zastavané plochy	vo výmere	259 m²
pozemok parc. č. 23093/40	zastavané plochy	vo výmere	2 m²
pozemok parc. č. 23096/1	ostatné plochy	časť vo výmere	13048 m ²
pozemok parc. č. 23096/11	ostatné plochy	vo výmere	25 m ²
<u>pozemok parc. č. 23096/12</u>	<u>zastavané plochy</u>	<u>vo výmere</u>	<u>27 m²</u>
Spolu			22020 m²

Pozn. : hrubým písmom sú vyznačené pozemky, ktoré by v prípade potreby mali byť predmetom dodatku

A. INFORMÁCIA

ZHRNUTIE DOTERAJŠIEHO VÝVOJA

A. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Hlavné mesto SR Bratislava uzatvorilo dňa 20. 12. 2010 so spoločnosťou Transprojekt s. r. o. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom je budúci prevod pozemkov špecifikovaných v prílohe 2. Zmluva bola podpísaná na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1189/2006, ktoré jej uzatvorenie schválilo.

Kúpna cena:

Výška kúpnej ceny bola dojednaná v sume **1 080,38,- EUR/m²**, celkom **23 779 260,43,- EUR**, pričom splatná je nasledovným spôsobom :

1. časť kúpnej ceny vo výške **365 299,07,- EUR** bezhotovostným prevodom na účet hlavného mesta (platba bola realizovaná)

2. časť kúpnej ceny vo výške **23 413 961,36,- EUR** formou vecného (nepeňažného plnenia). vybudovaním stavebných objektov, plánovaných investícií odsúhlasených Generálnym investorom Bratislavy, ktoré budú bezodplatne prevedené a odovzdané do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava po ich právoplatnom skolaudovaní.

Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy :

Riadna kúpna zmluva má byť uzatvorená až po bezodplatnom prevode a odovzdaní právoplatne skolaudovaných objektov a plánovaných investícií podľa Dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia – Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, ktorá je prílohou zmluvy, najneskôr však do 31. 12. 2016.

Záväzky hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúce zo zmluvy :

1. uzavrieť kúpnu zmluvu za predpokladu, že budú splnené podmienky dané zmluvou (odovzdanie objektov) v lehote najneskôr do 31. 12. 2016.

2. vyvinúť úsilie tak, aby bolo možné uzatvoriť so ŽSR zmluvu o budúcom uzavretí zámenných zmlúv, resp. inú zmluvu o majetkovoprávnom vyporiadaní, v ktorej budú dohodnuté podmienky zámeny, vysporiadania pozemkov medzi ŽSR a hlavným mestom SR Bratislava

3. záväzok bez zbytočného odkladu **predložiť** (nie pozemky previesť) mestskému zastupiteľstvu návrh na odpredaj pozemku v k. ú. Staré Mesto parc. č. 23093/4 o výmere 531 m² (v aktuálnom stave ide o tri pozemky, p. č. 23093/4, 23093/39 a 23093/40 ktorých súčet výmer zodpovedá pôvodnému pozemku) za znaleckú cenu. O tieto pozemky sa navrhuje dodatkom upraviť predmet Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak, aby zmluva bola súladná s údajmi katastra nehnuteľností.

4. hlavné mesto v zmluve výslovne vyjadrilo svoj súhlas s tým, aby budúci kupujúci na základe ohlásenia vykonal rozkopávky v dotknutom území, pričom ho, vzhľadom na investíciu, ktorá bude realizovaná v prospech mesta, oprávnilo žiadať v zmysle ustanovení § 10 VZN č. 5/2010 o oslobodenie od dane za užívanie a zabratie verejného priestranstva v dotknutom území pre účely realizácie projektu .

Záväzky spoločnosti Transprojekt vyplývajúce zo zmluvy:

1. záväzok uhradiť prvú časť kúpnej ceny vo výške 365 299,07,- EUR

Pozn. : záväzok splnený

2. záväzok uhradiť druhú časť kúpnej ceny formou vecného plnenia na základe dokumentácie, ktorá je prílohou zmluvy a bola odsúhlasená GIB

Pozn. : Ide napr. o výstavbu východnej vetvy Pražskej ulice, mostu na východnej vetve Pražskej ulice, mostného objektu nad vetvou „B“ Pražskej ulice, zárubné múry, oporné múry, založenie podjazdu pod východnou vetvou, výstavba cestnej rampy, vybudovanie trolejového vedenia atď. Ak budúci kupujúci tento záväzok nesplní v lehote do 31. 12. 2016, má sa automaticky za to, že zmluvné strany od zmluvy odstúpili a táto sa od počiatku zrušuje.

3. záväzok odovzdať mestu najneskôr do 31. 12 2016 právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície špecifikované v prílohe zmluvy

Pozn. : v prípade nedodržania tohto záväzku sa popri vyššie uvedenom odstúpení od zmluvy uplatní aj zmluvná pokuta vo výške prvej splátky kúpnej ceny - 365 299,07,- EUR, ktorá budúcemu kupujúcemu nebude vrátená.

4. ak budúci kupujúci do 31. 12. 2016 stavebné objekty a plánované investície neskolauduje, je povinný aj v takom prípade ich odovzdať do vlastníctva mesta a zároveň bude povinný uhradiť preukázateľnú náhradu škody.

Pozn. : Budúci kupujúci je zaviazaný, aby poskytol v určitom časovom horizonte (do 31. 12. 2016) plnenie pod hrozbou sankcií (odstúpenie od zmluvy, zmluvná pokuta) avšak do dnešného dňa nepodal dôkaz o tom, že **požiadal o stavebné povolenie**, ktoré by mu umožnilo s výstavbou začať.

S prihliadnutím na závažnosť projektu je Mestské zastupiteľstvo pravidelne informované o aktuálnom stave a oboznamované s navrhovanými riešeniami. MsZ vo veci prijalo tri kľúčové uznesenia :

B. Uznesenie MsZ č. 672/2012 z 27. – 28. 6. 2012

Omeškanie so začiatkom realizácie projektu zdôvodňoval žiadateľ tým, že pozemky, ktoré sú predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, mu neboli fyzicky odovzdané a z toho dôvodu navrhoval, aby došlo k realizácii :

- **prevodu pozemkov** pred uplynutím doby, ktorá je dojednaná v Zmluve o budúcej zmluve alebo k
- **zriadeniu vecného bremena** na pozemky, ktoré sú predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v prospech súčasného aj budúceho vlastníka pozemku parc. č. 23092 v k. ú. Staré Mesto (v súčasnosti je vlastníkom spoločnosť Transprojekt, s. r. o.). Žiadateľ požadoval, aby vecné bremeno spočívalo v strpení prípravy výstavby, umiestnenia, užívania, údržby, revízie a výkonu vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom a v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom v ktoromkoľvek čase cez zaťažené nehnuteľnosti. Žiadateľ výslovne žiadal, aby vzhľadom na dojednanú výšku kúpnej ceny bolo zriadenie vecného bremena bezodplatné.

Okrem toho požadoval :

- **odovzdanie predmetných pozemkov** do jeho dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe jeho písomnej žiadosti
- **odstránenie** stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (stavebné, búracie, rozkopávkové)
- **zabezpečenie súhlasu** na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy mestských organizácií v území podľa prílohy 2 a prílohy 3
- **schválenie spôsob realizácie vecného plnenia** na základe zmluvných vzťahov uzatvorených s hlavným mestom a ŽSR
- **schválenie oslobodenia od dane za užívanie, zabratie, zaujatie verejného priestranstva** v území podľa prílohy 2 a 3
- **ukončenie všetkých zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratanie územia** v rozsahu stanovenom prílohami 2 a 3

Žiadateľ predostrel **vlastný návrh znenia uznesenia** (viď príloha č. 4 – návrh uznesenia) a zdôvodnenie svojej žiadosti vrátane historických súvislostí a aktuálneho stavu projektu (viď príloha 5 – Dôvodová správa)

V nadväznosti na takto konkretizované požiadavky prijalo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava uznesenie č. **672/2012**, v ktorom požiadalo primátora o aktívny prístup v naplnení investičného zámeru stavby – Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR **podľa prílohy č. 4**.

B.1. Bližšia špecifikácia požiadaviek spoločnosti Transprojekt, s. r. o. a ich plnenie zo strany hlavného mesta (vznesených na osobných rokovaniach):

1. Poskytnutie plnomocenstva k preskúmaniu všetkých právnych listín v súvislosti s plánovaným auditom pozemkov

- **hlavné mesto SR Bratislava poskytlo** spoločnosti priamo všetky právne listiny, týkajúce sa pozemkov dotknutých trvalým záberom. Spoločnosť však požaduje aj listiny viažuce sa k pozemkom dotknutým dočasným záberom a preto s prihliadnutím na rozsah majetkovoprávneho šetrenia, ktoré by bolo v tejto súvislosti potrebné vykonať a na ktoré oddelenie správy nehnuteľností nemá kapacity, **odporúčame udeliť žiadateľovi požadované plnomocenstvo**, aby mohol prešetriť právne listiny, nachádzajúce sa v položkách katastra nehnuteľností.

2. Ukončenie existujúcich právnych vzťahov

- ako problémové boli vyhodnotené tri existujúce právne vzťahy :

2.1. Zmluva s Dopravným podnikom mesta Bratislava

- zmluvu **možno dodatkom operatívne zmeniť** tak, že pozemky potrebné pre realizáciu projektu budú z predmetu zmluvy vyňaté, v súčasnosti je ich vyňatie v štádiu prípravy.

Pozn. : existencia tohto zmluvného vzťahu nebráni podaniu žiadosti o stavebné povolenie.

2.2. Nájomná zmluva s Mestským parkovacím systémom

- zmluvný vzťah s MPS je dojednaný na dobu určitú, končí v auguste 2013, **avšak v rozsahu požadovanom žiadateľom už bol riadne ukončený.**

2.3. Nájomná zmluva so spoločnosťou INTERMONT, a. s.

- ako je vyššie uvedené, žiadateľ od zmluvy odstúpil a hlavné mesto taktiež pripravuje kroky k ukončeniu tohto zmluvného vzťahu.

3. Prevod mestských pozemkov parc. č. 23093/29, 23093/4, 23093/39 a 23093/40 v k. ú. Staré Mesto do vlastníctva spoločnosti

- žiadateľ sa dožaduje prevodu pozemkov (s výnimkou pozemku parc. č. 23093/29 o výmere 10 m², ktorého potreba vyvstala následne), ktoré sú (ešte ako pôvodný pozemok 23093/4) predmetom Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve, avšak z dôvodu ich vtedajšieho majetkovoprávneho neusporiadaného stavu považuje za potrebné zosúladiť stav podľa zmluvy so stavom podľa katastra nehnuteľností. Prevod týchto pozemkov je možno v súčasnosti považovať za predčasný, keďže v prípade, že by v konečnom dôsledku nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, separátnym prevodom pozemkov by došlo k skomplikovaniu situácie v území. Požiadavku žiadateľa možno po stavebnom povolení riešiť dodatkom k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve v prípade, že takáto úprava sa ukáže pre realizáciu projektu ako potrebná, pričom rozšírenie predmetu zmluvy o pozemok parc. č. 23093/29 bude potrebné schváliť osobitne, ako prípad hodný osobitného zreteľa, keďže existujúca zmluva tento pozemok neobsahuje.

4. Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, na všetky pozemky tvoriace predmet Zmluvy o budúcej zmluve počas doby výstavby až do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, resp. uzatvorenie ostrej kúpnej zmluvy

- k uzatvoreniu takýchto zmlúv nedošlo. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je dostatočným právnym dokladom oprávňujúcim žiadateľa požiadať o stavebné povolenie a zriadením vecného bremena alebo prevodom pozemkov by jednak došlo k duplicite a jednak by to zhoršilo postavenie hlavného mesta vo vzťahu k záujmovému územiu a možnosť jeho kontroly.

5. Poskytnutie všetkých dosiaľ získaných odborných stanovísk, o ktoré bolo požiadané v súvislosti s prípravou realizácie projektu

- všetky odborné stanoviská **boli** spoločnosti **poskytnuté** elektronickou formou a žiadateľ bol požiadany, aby ich pri koncipovaní svojich návrhov vzal do úvahy

6. Odstránenie všetkých stavieb a technických zariadení nachádzajúcich sa na dotknutých pozemkoch

- spoločnosť bola opätovne vyzvaná, aby predložila súpis všetkých dotknutých zariadení (o ktorých tvrdí, že ich má podrobne zdokumentované), keďže do dnešného dňa, napriek

predchádzajúcej výzve takýto pasport neposkytla a preto v súčasnosti nie je možné k otázke ich odstránenia zodpovedne zaujať stanovisko a ani špecifikovať rozsah možností mesta poskytnúť účinnú súčinnosť. Strany sa dohodli, že investor poskytne súpis zariadení na ich identifikáciu a mesto po vydaní SP poskytne v rámci svojich zákonných možností súčinnosť k ich odstráneniu

- vzhľadom na skutočnosť, že možno dôvodne predpokladať, že množstvo stavieb, ktoré bude potrebné odstrániť, je vo vlastníctve, resp. v správe Dopravného podniku Bratislava, a. s., generálny riaditeľ podniku bol p. primátorom požiadany o poskytnutie súčinnosti pri napĺňaní uznesenia MsZ č. 672/2012. Hlavné mesto SR Bratislava nemá oprávnenie odstraňovať, resp. súhlasiť s odstraňovaním stavieb a technických zariadení, ktorých nie je vlastníkom.

B. 2. Blížšia špecifikácia požiadaviek žiadateľ'a v nadväznosti na prílohu č. 4 :

A. Predaj pozemkov v k. ú. Staré Mesto, p. č. 23093/29, 23093/4, 23093/39 a 23093/40

- v zmysle záverov rokovania zo dňa 17. 6. 2013 bolo deklarované (tak, ako je to uvedené vyššie v texte) že vzhľadom na skutočnosť za súčasného stavu veci sa prevod javí predčasným. Pokiaľ nedôjde k vyriešeniu ostatných problémov, ktoré sú nastolené v tomto materiáli, ako najschodnejšia cesta sa javí vyriešiť túto situáciu formou dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, tak ako je to navrhnuté v návrhu uznesenia.

B. Zriadenie vecného bremena na pozemky, ktoré sú predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- spoločnosť Transprojekt, s. r. o. opakovane predložila návrh zmluvy o vecnom bremene. Návrh ako taký nebolo možné v požadovanom rozsahu a s požadovaným obsahom akceptovať. Základným nedostatkom zmluvy je, že **predložený geometrický plán**, na základe ktorého bol návrh zmluvy spracovaný, **nekorešpondoval s údajmi katastra nehnuteľností** a preto nebol do **údajov katastra zapisateľný**. Táto skutočnosť má za následok, že **predložená zmluva** o vecnom bremene **trpela takými vadami**, ktoré by bránili vkladu práv z nej vyplývajúcich do údajov katastra nehnuteľností, tzn. zmluva **by nemohla nadobudnúť účinnosť**. Na tento nedostatok, ktorý je odstrániteľný, vypracovaním nového geometrického plánu, bol žiadateľ upozornený, avšak na túto skutočnosť nereflektoval.

Zmluva ďalej obsahovala úpravu takých právnych vzťahov, ktoré priamo s vecným bremenom nesúviseli, patria do kompetencie iných vecne príslušných oddelení magistrátu hlavného mesta a je potrebné ich riešiť ich priamo s nimi, čiastkovými dohodami. Ide najmä o :

1. odstránenie stavieb na náklady hlavného mesta SR Bratislava

(potreba **riešiť priamo s vlastníckmi, resp. správcami stavieb a zariadení**, nie je dôvod, aby boli takéto ustanovenia inkorporované do zmluvy o vecnom bremene, okrem toho sa hlavné mesto na úhradu nákladov súvisiacich s odstránením stavieb neviazalo),

2. zriadenia koordinačnej komisie a ustanovenie osoby koordinátora projektu – projekt manažera

(takúto komisiu ako aj funkciu projekt manažera má zriadiť **investor**, hlavné mesto môže poskytnúť potrebnú súčinnosť),

3. oslobodenie od všetkých daní a poplatkov v súvislosti s užívaním, zabratím, zaujatím verejného priestranstva

(potreba **riešiť priamo s daňovým úradom**).

Žiadateľ bol upozornený, že zmluvou o vecnom bremene by sa mali riešiť výlučne právne vzťahy týkajúce sa vecného bremena ako takého, avšak ani túto skutočnosť nevzal na vedomie a na svojich požiadavkách trval, rovnako ako na bezodplatnom zriadení vecného bremena. Prihliadnuc na obsah a rozsah vecného bremena tak, ako ho žiadateľ špecifikoval vo svojom návrhu by prakticky došlo k úplnému obmedzeniu vlastníckeho práva hlavného mesta k dotknutým pozemkom a zároveň k duplicitnej úprave právnych vzťahov, ktoré už rieši Zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

Pozn. : Pre účely stavebného povolenia nie je uzatvorenie iného zmluvného vzťahu, okrem už existujúcej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, potrebné.

C. Odovzdanie zaťažených nehnuteľností do faktickej moci oprávneného z vecného bremena

- spoločnosť Transprojekt s. r. o. nekonkretizovala spôsob, akým by k odovzdaniu pozemkov do držby malo dôjsť. Vo všeobecnosti pri uzatvorení zmluvy o vecnom bremene alebo nájomnej zmluvy platí, že **uzatvorenie zmluvy oprávňuje oprávneného z vecného bremena, resp. nájomcu, predmet zmluvy užívať v rozsahu a na účel stanovený zmluvou, žiaden dodatočný akt fyzického odovzdania pozemku sa nevyžaduje**. Tejto požiadavke však možno po uzatvorení zmluvného vzťahu vyhovieť, napr. spísaním odovzdávacieho (preberacieho) protokolu, alebo iným spôsobom, navrhnutým spoločnosťou. Tento krok by však mal nasledovať až po stavebnom povolení a po uzatvorení napr. Dodatku k Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

D. Odstránenie stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov

- tento záväzok spoločnosť Transprojekt, s. r. o. zakomponovala aj priamo do svojho návrhu zmluvy o vecnom bremene, a to napriek upozorneniu, že **má špecifickú povahu a preto je potrebné ho riešiť formou osobitnej dohody priamo so správcom, resp. vlastníkom objektov, ktoré sa majú odstrániť**. Spoločnosť naďalej požadovala, aby všetky stavby a objekty odstránilo hlavné mesto SR Bratislava na svoje náklady, hoci takýto záväzok hlavného mesta nebol v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zakotvený. Niektoré objekty patria Dopravnému podniku Bratislava, z tohto dôvodu bol zaslaný list, žiadajúci DPB o poskytnutie potrebnej súčinnosti pri naplňaní úloh daných uznesením č. 672/2012 a spoločnosť bola požiadaná o predloženie súpisu dotknutých stavieb, aby k tejto žiadosti bolo možné zaujať kvalifikované stanovisko a posúdiť možnosti mesta v tomto smere.

E. Zabezpečenie súhlasu na odstránenie stavieb a zariadení, technických zariadení zverených do správy mestských organizácií

- platí to isté, ako je uvedené pod písm. D, hlavné mesto SR Bratislava nemôže plošne prevziať záväzok na zabezpečenie súhlasu s odstránením stavieb, obzvlášť v prípadoch, keď hlavné mesto vlastníkom alebo správcom konkrétnej stavby nie je.

F. Schváliť spôsob realizácie vecného plnenia na základe uzatvorených zmluvných vzťahov (Mesto, ŽSR)

- spôsob realizácie vecného plnenia je obsahom iných už uzatvorených zmlúv (Zmluva o budúcej kúpnej zmluve), preto nie je zrejmé, akému účelu by jeho opätovné schválenie malo slúžiť. Bez bližšieho zdôvodnenia sa javí ako nadbytočné.

G. Oslobodenie od dane za užívanie, zabratie, zaujatie verejného priestranstva v území, pre realizáciu vecných plnení a investičného zámeru

- oslobodenie od daní a poplatkov spoločnosť Transprojekt, s. r. o. opätovne zakomponovala ako do návrhu zmluvy o zriadení vecného bremena, tak aj do návrhu dohody o urovnaní a spolupráci. Ako bolo vysvetlené na spoločnom rokovaní, oslobodenie od daní nemôže byť predmetom dohody a ani ho neschvaľuje mestské zastupiteľstvo. **O oslobodenie od dane je potrebné požiadať písomne daňový úrad v súlade s ustanovením § 10 VZN č. 3/2012.**

H. Ukončenie všetkých zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratanie územia

- spoločnosť identifikovala tri zmluvy, zaťažujúce záujmové územie :

1. Nájomná zmluva s Mestským parkovacím systémom bola v snahe vyjsť žiadateľovi v ústrety dojednaná len do 30. 6. 2013.
2. K Zmluva s Dopravným podnikom č. 30/94 bol vypracovaný dodatok o zúžení jej obsahu bola pripravená a zaslaná Dopravnému podniku (zabezpečuje OLP).
3. NZ č. 18880080100 so spoločnosťou INTERMONT, a. s.

Spoločnosť Intermont a. s. doručila hlavnému mestu SR Bratislava dňa 19. 4. 2013 Odstúpenie nájomcu od zmluvy o nájme pozemku č. 188800500100 a požiadala o vrátenie a vydanie peňažného plnenia, ktoré zo zmluvy bolo dosiaľ poskytnuté.

Existencia tejto zmluvy, ktorá sa týka značnej časti záujmového územia, právne obmedzovala vstup do nových záväzkovoprávných vzťahov. Ukončenie zmluvy bolo v minulosti možné **jedine dohodou, keďže jednostrannému ukončeniu zmluvy** zo strany hlavného mesta SR Bratislava **bránila prebiehajúca reštrukturalizácia nájomcu** (spoločnosti Intermont, a. s.), **začatá z jeho iniciatívy**.

V súvislosti s neustálou snahou hlavného mesta SR Bratislava, ako aj žiadateľa o vyriešenie nepriaznivého stavu v lokalite Predstaničné námestie sú Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Bratislava v pravidelných intervaloch predkladané správy o vykonaných krokoch a navrhovaných riešeniach, ktoré by mali smerovať k uspokojivému vyriešeniu nevyhovujúcej situácie a okrem toho prebiehala intenzívna komunikácia, či už formou osobných stretnutí, alebo písomnou formou.

C. Rokovania s investorom

Hlavné mesto, ako v súčasnosti, tak aj v minulosti, vychádzalo v ústrety požiadavkám žiadateľa na usporiadanie vzťahu k pozemkom a a priori sa neodmietlo zaoberať ani návrhom na uzatvorenie tzv. ostrej kúpnej zmluvy. Hoci požiadavka spoločnosti išla **výrazne nad rámec** kontúr dojednaných v Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, a výrazne nad rámec potrieb investora, bolo mesto pripravené poskytnúť súčinnosť, materiál na uzatvorenie kúpnej zmluvy spracovať a na rokovanie Mestského zastupiteľstva predložiť. Ako bol však žiadateľ opakovane upozorňovaný, že obec je verejnoprávnou korporáciou, ktorá okrem toho, že je povinná plniť úlohy pri výkone samosprávy, je povinná i hospodárne nakladať so svojím majetkom. Z tohto dôvodu sme od spoločnosti požadovali záruky a garancie, ktoré mali mestu kompenzovať stratu vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom. Boli sformulované konkrétne otázky, na ktoré sme požadovali odpoveď a bez ktorých nebolo možné materiál kvalifikovane pripraviť. Keďže odpovede doručené neboli, zastupiteľstvu nemohla byť predložená komplexná analýza, ktorá by mu napomohla v jeho rozhodovacej činnosti o otázke, ktorú nesporne možno považovať za otázku majúcu celospoločenský význam, a to nielen pre obyvateľov, ale aj návštevníkov nášho mesta.

Po viacerých (neúspešných) pokusoch o dohodu sa na pôde hlavného mesta za účasti zástupcov oboch zmluvných strán (hlavné mesto, Transprojekt s. r. o.) dňa 14. 2. 2013, uskutočnilo osobné stretnutie, ktoré si kládlo za cieľ zosúladiť požiadavky hlavného mesta SR Bratislava, ako vlastníka pozemkov v záujmovej lokalite a spoločnosti Transprojekt s. r. o., ako investora majúceho záujem v danej lokalite zrealizovať projekt, berúc do úvahy existujúci právny rámec a uzatvorené zmluvné vzťahy.

Obidve strany prejavili záujem o konštruktívne riešenie problému, ktoré by prinieslo želaný výsledok, t. j. vybudovanie a zhumanizovanie predstaničného priestoru, ktorý by dôstojným spôsobom reprezentoval hlavné mesto a ponúkol obyvateľom mesta i jeho návštevníkom potrebný komfort a zároveň by reflektovalo na oprávnené požiadavky vlastníka pozemkov, ktorým je obec. Obec, ako samosprávny celok má povinnosti vyplývajúcej jej z platných právnych predpisov, a to tak pri nakladaní so svojím majetkom, ako i pri zabezpečovaní samosprávnych funkcií a v neposlednej miere je nositeľom zodpovednosti za chod mesta a jeho smerovanie.

V zmysle vyššie uvedeného vytýčili zúčastnení zástupcovia štyri základné body, ktoré by mali tvoriť oporu budúceho usporiadania a ktoré zabezpečia legitímne očakávania na obidvoch stranách - investorovi prístup na pozemky a hlavnému mestu potrebné záruky :

1. Uzatvorenie dodatku k existujúcej Zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy

Tento spôsob usporiadania, (ktorému otvorilo cestu ukončenie reštrukturalizačného konania spoločnosti Intermont a. s.) sa s prihliadnutím na existujúcu platnú zmluvu javí ako najjednoduchší a najúčelnejší. Zmluvné strany si v tejto zmluve dojednali základný rámec fungovania a dodatkom k zmluve je možné doplniť práva a záväzky, ktoré v zmluve absentujú a podľa názoru investora ho obmedzujú pri realizácii projektu. Zároveň je možné zapracovať do dodatku aj garancie pre mesto, ktorých dojednanie bolo taktiež opomenuté.

2. Harmonogram prác – špecifikácia termínov

Obidve zúčastnené strany sa zhodli na potrebe presne časovo zadefinovať postup prác, ktorý by zohľadňoval možnosti investora a zároveň poskytol hlavnému mestu možnosť dohliadať nad jeho realizáciou tak aby projekt bol ukončený v zmysle pôvodných dohovorov najneskôr 31.12.2016. Vzhľadom na to, že územie, na ktorom sa má projekt realizovať je dopravným a komunikačným uzlom s nadmestským významom, možnosť kontroly zo strany samosprávy je nevyhnutná.

3. Garancie zo strany investora

Napriek tomu, že investor opakovane deklaruje svoj vážny záujem a technickú i finančnú pripravenosť projekt realizovať a hlavné mesto tieto vyhlásenia nespochybňuje, potreba zmluvných garancií je vzhľadom na špecifické postavenie mesta nevyhnutná. V budúcom dodatku by preto mali byť zapracované garancie, ktorými by bola zabezpečená možnosť hlavného mesta pri nedodržaní harmonogramu prác, resp. ostatných podmienok dojednaných v zmluve, požadovať od investora buď dodatočné finančné plnenie, alebo plnenie z bankovej garancie, ktorú investor zriadi pred podpisom Dodatku, resp. min. bude hlavnému mestu priznaná možnosť v prípade neukončenia projektu v dojednanom čase, resp. v prípade výrazného oneskorenia sa s plnením prác v odsúhlasenom harmonograme, od zmluvy odstúpiť a uplatniť si voči investorovi sankcie.

4. Doplatok ku kúpnej cene

Na predchádzajúcich rokovaníach deklaroval investor svoju pripravenosť navýšiť poskytnuté hotovostné plnenie na cca **2,2 mil EUR**, čo predstavuje asi 25% celkovej kúpnej ceny. Táto suma, ponížená o už realizovanú úhradu, predstavuje sumu cca 1,8 mil EUR, ktoré by mali plynúť do rozpočtu obce.

Hlavné mesto následne navrhovalo, aby celková suma hotovostného plnenia dosahovala výšku **2 566 175,00 Eur**, pričom prvá splátka v celkovej výške **766 175,00 Eur** bude splatná do 30 dní od podpisu zmluvy a zvyšok v sume 1 800 000 EUR bude investor povinný platiť v pravidelných rovnako vysokých štvrťročných splátkach do 31. 12. 2016.

Konečná výška doplatku, spôsob a lehota splatnosti budú predmetom ďalších rokovaní.

Vychádzajúc z nepopierateľnej skutočnosti, (bez výhrad akceptovanej aj investorom), že hlavné mesto SR Bratislava, ako súčasný vlastník veľkej časti pozemkov, na ktorých sa má projekt realizovať, má oprávnený záujem, a z titulu svojich kompetencií dokonca **povinnosť, požadovať, aby mu boli predložené také záruky a garancie, ktorými si zabezpečí možnosť pri nedodržaní harmonogramu prác, resp. ostatných podmienok dojednaných v zmluve, požadovať od investora buď dodatočné finančné plnenie alebo plnenie z bankovej garancie, ktorú investor zriadi pred podpisom dodatku**, mesto opakovane vyzývalo žiadateľa k aktívnemu konaniu. Žiadateľ predložil len harmonogram prác, ktorý predkladáme v prílohe.

D. Uznesenie č. 985/2013

Na zasadnutí MsZ konanom dňa 27. 2. 2013 bolo prijaté uznesenie č. 985/2013, na základe ktorého bol primátor hlavného mesta zaviazaný aby :

1. **inicioval rokovania** s Ministerstvom dopravy a regionálneho rozvoja za účelom zaradenia projektu prestupného terminálu integrovanej dopravy Hlavná stanica do zásobníka projektov operačného programu Doprava pre programovacie obdobie 2014 - 2020
2. v spolupráci s hlavnou architektkou **vytípoval dočasné opatrenia** pre skvalitnenie verejného priestoru v predstaničnom priestore
3. **zabezpečil právnu analýzu** možností ukončenia alebo zániku Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

ad 1)

V súvislosti so splnením tohto bodu sa **uskutočnilo stretnutie** na úrovni primátora a ministra dopravy a regionálneho rozvoja, na ktorom bola otázka zaradenia vyššie uvedeného projektu do operačného programu Doprava pre programovacie obdobie 2014 – 2020 predbežne prekonzultovaná s tým, že minister takýto spôsob riešenia situácie za predpokladu, že projekt bude spĺňať podmienky pre zaradenie do programu, nevyhlásil.

ad 2)

V nadväznosti na uznesenie bol **hlavnou architektkou** hlavného mesta vypracovaný **Návrh na dočasné opatrenia pre skvalitnenie verejného priestoru v predstaničnom priestore**, v ktorom boli navrhnuté nasledujúce kroky :

- zbavenie priestoru od nefunkčného a neestetického balastu (kvetináče, zdevastované smetné koše a pod.)
- rekultivovať zelené plochy a dosadiť trávnik a kríky a zabezpečiť pravidelnú údržbu zelene
- vyčistenie a oprava spevnených plôch, komunikácií pre peších a dopravu (úprava poškodených povrchových materiálov – dlažba, asphalt a opraviť obrubníky), zabezpečiť ich pravidelné čistenie, polievanie v letných mesiacoch a pod.
- pergola pozdĺž námestia – odstrániť z povrchu stĺpov nalepené plagáty a podobne, urobiť základnú údržbu konštrukcií (čistenie) a obnoviť nátery
- osloviť správcov rozvodových skríň, umiestnených na ploche námestia a vyžiadať základnú údržbu povrchov (čistenie a nátery)
- zhodnotiť stav jednotlivých lavičiek a prijať opatrenia na ich údržbu (čistenie a nátery) alebo odstránenie
- rokovať so správcom staničnej budovy o spolupráci na nevyhnutných opatreniach v jej priamom styku s námestím (údržba vstupu, sokla a pod.) a spoluúčasti na revitalizácii predpolia staničnej budovy
- prehodnotiť súčasnú dopravnú situáciu a v spolupráci s aktérmi v území (dopravný podnik, Taxi služba, správa parkovacích plôch) na základe ich skúseností stanoviť opatrenia na optimalizáciu dopravnej obsluhy v území
- na základe dohody spracovať plán revitalizácie Námestia Franza Liszta, ktorý bude definovať aj polohu súčasného a navrhovaného mobiliáru, nových smetných košov a nových stojanov na bycikle v možnom napojení na cyklistickú trasu
- v letných mesiacoch inštalovať v predpolí staničnej budovy spolu s príslušnými organizáciami inštaláciu o Franzovi Lisztovi a jeho spojení s Bratislavou a predstaviť verejnosti plány mesta s predstaničným námestím.

Na revitalizáciu námestia je potrebné vyčleniť prostriedky z rozpočtu mesta, preto je potrebné vypracovať sumár nevyhnutných nákladov a spoluúčast' všetkých aktérov pôsobiacich v území (železnice, dopravný podnik, taxi služba, hl. mesto). Dôležitým faktorom plánu revitalizácie je, že všetky nové artefakty námestia ako mobiliár, smetné koše, cyklistické stánie a pod. budú použiteľné

v iných verejných priestoroch mesta, čiže ich dizajn bude univerzálny a nadčasový. To znamená, že pri realizácii plánov mesta budú tieto premiestnené a inštalované v inej časti mesta.

ad 3)

Na základe požiadavky bola objednaná právna analýza možností ukončenia alebo zániku Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20. 12. 2010, ktorú vypracovala advokátska kancelária Bobák, Bollová & spol., ktorú v plnom znení **predkladáme v prílohe**. Analýza je zameraná jednak na rozbor právneho stavu vyplývajúceho z uzatvoreného zmluvného vzťahu a jednak na možnosti odstúpenia od zmluvy a následkov tohto kroku.

Keďže ani intenzívna elektronická komunikácia, ktorá prebiehala medzi stranami, nepriniesla želaný výsledok, s výnimkou poskytnutia stručného harmonogramu prác, (ktorý predkladáme v prílohe), nepriniesla želaný výsledok, obsahoval predložený materiál tiež požiadavku, aby mestské zastupiteľstvo poverilo primátora hlavného mesta SR Bratislava, aby vstúpil do rokovaní so zástupcami spoločnosti Transprojekt, s. r. o. s cieľom dojednať výšku, formu a spôsob, ktorým bude investor garantovať realizáciu projektu v danom časovom horizonte do 31. 12. 2016.

E. Uznesenie MsZ č. 1052/2013 zo dňa 24. – 25. 4. 2013

Na základe tohto uznesenia bol primátor hlavného mesta SR Bratislavy poverený vstúpiť do rokovaní s investorom, a ktorým boli zároveň stanovené mantinely, v akých sa možno pohybovať pri zmene Zmluvy o budúcej zmluve formou dodatku a boli stanovené body, v ktorých sa musí Zmluva zostať zachovaná v pôvodnom znení.

Žiadateľovi bol zaslaný list, v ktorom mu bolo oznámené, že realizácia projektu takého rozsahu, sa vo významnej miere dotkne existujúcej infraštruktúry a nepriaznivý dopad na jej fungovanie je potrebné časovo eliminovať, preto hlavné mesto, ktoré je povinné zo zákona majetok obce chrániť, zveľadovať a zhodnocovať a je povinné postupovať pri hospodárení s majetkom obce v súlade s platnými právnymi predpismi, predovšetkým v súlade so zákonom c. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov, a v súlade so Štatútom mesta SR Bratislavy, v tomto smere požaduje záruky. Konštrukcia Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je v tomto smere veľmi všeobecná a neobsahuje úpravu niektorých právnych vzťahov, ktoré obidve zmluvné strany postrádajú.

V zmysle vyššie uvedeného bol žiadateľ taktiež informovaný, že mestské zastupiteľstvo poverilo primátora hlavného mesta rokovaním o poskytnutí garancií, že sa projekt Predstaničného priestoru dokončí v zmysle a rozsahu uzatvorenej Zmluvy o budúcej zmluve v stanovenom termíne do 31. 12. 2016 ako aj že budú dodržané jednotlivé body harmonogramu prác, ktorý žiadateľ predložil. Zároveň bol oboznámený, že keďže v rámci rokovaní môže vyjsť najavo, že niektoré stanovené termíny nie je možné z objektívnych príčin dodržať, je možné pristúpiť aj k dohode o posune jednotlivých termínov, a to maximálne o 6 mesiacov.

Žiadateľ bol ďalej požadovaný, aby hlavnému mestu bola poskytnutá finančná alebo iná zábezpeka (napr. banková garancia) alebo iné vierohodné doklady, z ktorých bude nad všetky pochybnosti zrejmé, že investor je schopný zabezpečiť financovanie realizácie celého projektu v rozsahu stanovenom Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a subjekt, ktorý túto zábezpeku poskytne je v plnom rozsahu oboznámený a súhlasí s harmonogramom prác, ktorý bol predložený hlavnému mestu.

Na margo vyššie uvedeného listu žiadateľ doručil list z 10. 5. 2013 a zo 17. 5. 2013, v ktorých upozorňuje na Zmluvu s dopravným podnikom a žiada, aby hlavné mesto podniklo príslušné kroky k vyňatiu dotknutých pozemkov zo správy DPB, a. s. Uvádzame, že hlavné mesto už príslušné kroky podniká a súčasne uvádzame, že existencia tejto zmluvy, na ktorú upozorňujeme od samého začiatku a žiadateľ má o nej vedomosť, nijako nebráni žiadateľovi, aby požiadal o vydanie stavebného povolenia.

Okrem písomného kontaktu sa uskutočnilo aj stretnutie na úrovni konateľ a žiadateľ a primátora hlavného mesta SR Bratislava, na ktorom bolo dojednané, že hlavné mesto SR Bratislava pripraví návrh dodatku v intenciách citovaného uznesenia mestského zastupiteľstva a žiadateľ poskytne písomné garancie, ktoré budú pre hlavné mesto zárukou, že jeho projekt je dôkladne pripravený a má podporu dôveryhodných partnerov, ktorí budú zárukou jeho dokončenia.

Hlavné mesto pripravilo návrh dodatku (príloha uznesenia), ktorým deklarovalo svoju vôľu poskytnúť súčinnosť, na základe takto uzatvoreného dodatku by došlo k posunu všetkých termínov, stanovených v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a v Harmonograme o 6 mesiacov, čo by žiadateľovi poskytlo dodatočný časový priestor, aby projekt, v prípade, že tento je naozaj pripravený tak, ako to deklaruje, aj skutočne realizovať.

Na druhej strane žiadateľ sa zaviazal predložiť garancie, ktoré hlavné mesto dlhodobo požaduje a túto svoju povinnosť považuje za splnenú zaslaním listu spoločnosti Savills za dňa 24. 5. 2013, ktorý bol mestu doručený dňa 27. 2013 a ktorý predkladáme v originálnom znení i v preklade. V citovanom liste riaditeľ spoločnosti, Stephen Jung, oznamuje, že spoločnosť Savills GmbH bola poverená ako výhradný poradca spoločnosti Transprojekt s. r. o. pre potreby Equity investora a spoludevelopera pre výstavbu veľkého vnútomestského multifunkčného komplexu na Hlavnej stanici v Bratislave. Ako spoludevelopera vytypovala spoločnosť Sonae Sierra, popredného medzinárodného developera, vlastníka a manažéra obchodných centier, ktorý má bohaté skúsenosti v oblasti výstavby veľkých multifunkčných objektov vrátane projektov nachádzajúcich sa vo veľkých dopravných uzloch. V liste sa ďalej uvádza, že spoločnosti Savills a Sonae Sierra veria projektu a majú záujem o spoluprácu so spoločnosťou Transprojekt a príslušnými úradmi, aby bol úspešný a majú vytvorené dobré, dlhodobé a bohaté vzťahy s najvýznamnejšími investormi investujúcimi do obchodných centier v Európe, najmä do veľkých multifunkčných komplexov s regionálnymi obchodnými centrami. Taktiež vyjadrili vedomosť o tom, že investori požadujú jasnosť v základných otázkach, ako sú vlastníctvo pozemku, stavebné povolenie a predbežné dohody o nájme a preto budú vyvíjať úsilie, aby tieto otázky vyriešili a získali financovanie. Iné garancie, ako citované prehlásenie, list neobsahuje.

V tomto liste boli identifikované tri okruhy problémov :

1. vlastníctvo k pozemkom a 2. stavebné povolenie

- v zmysle § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej iba „stavebný zákon“) stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku **alebo že má k pozemku iné právo** podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

V zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom “iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení “ vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a.) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy alebo **dohody o budúcej kúpnej zmluve**, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b.) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c.) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov.

Z vyššie uvedeného textu vyplýva, že **forma zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je dostatočným podkladom** pre stavebný úrad k vydaniu stavebného povolenia. Obsahové náležitosti zmluvy bude stavebný úrad skúmať až v rámci stavebného konania po predložení žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebníkom.

Takýto právny záver vyplýva zo stanoviska stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, ktoré sme požiadali o stanovisko, ktoré v prílohe materiálu prikladáme.

Pozn. stavebný úrad skúma obsah zmluvy iba do tej miery, či z nej pre stavebníka vyplýva právo uskutočniť požadovanú stavbu na dotknutých pozemkoch. Dané oprávnenie zo Zmluvy vyplýva.

3. predbežné dohody o nájme

- aj samotní vybraní partneri projektu pociťujú potrebu predbežne zabezpečiť návratnosť investície napr. formou predbežných dohôd s kľúčovými nájomcami, tzn. taktiež považujú za nevyhnuté, aby pred tým, ako do projektu investujú vlastné prostriedky, disponovali určitými garanciami.
-

Záverečné zhrnutie

Za vzájomnej súčinnosti žiadateľa a hlavného mesta boli uskutočnené viaceré pokusy o usporiadanie práv k pozemkom v záujmovej lokalite, s cieľom vyjsť v ústrety požiadavke, ktorú vzniesol žiadateľ - vytvoriť faktický vzťah k pozemkom, ktorý z uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nevyplýva, a ktorého absencia (podľa názoru žiadateľa) bráni realizáciou projektu a boli spracované návrhy na :

1. uzatvorenie **zmluvy o zriadení vecného bremena** (uzatvorenie takéhoto zmluvného vzťahu bolo zo strany hlavného mesta považované za nadbytočné a pre mesto nevýhodné)
2. žiadateľovi bola daná na zváženie možnosť uzatvoriť **nájomnú zmluvu** (takýto zmluvný vzťah nepovažoval žiadateľ pre svoje potreby za dostatočný)
3. možnosť uzatvorenia **dodatku k existujúcej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve**, ktorým by bola zabezpečená možnosť disponovať s pozemkami v lokalite pre účely realizácie projektu (návrh v znení, ktoré predložil žiadateľ, bol neakceptovateľný).
4. žiadateľ predostrel svoj návrh na **okamžitú kúpu** nehnuteľností (taktiež nerealizované)

Realizácia projektu k dnešnému dňu nebola započatá a podľa našich informácií nebolo vo veci stavby vydané žiadne stavebné povolenie. K dispozícii máme len právoplatné Rozhodnutie o umiestnení stavby zo dňa 22. 2. 2010 (právoplatnosť 24. 8. 2010), ktorým bolo rozhodnuté o umiestnení stavby 1169 „Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave“, novostavby obchodného centra, dvoch objektov administratívnych centier, hotela a prístavby novej staničnej haly na Predstaničnom nám. v Bratislave. **Rozhodnutie (územné rozhodnutie) bolo vydané pre navrhovateľa I. P. R. Slovakia, s. r. o. Pozn. v prípade, že stavebník v lehote do 24.8.2013 nepodá na niektorý z príslušných stavebných úradov žiadosť o vydanie stavebného povolenia, týmto dňom stratí územné rozhodnutie platnosť.**

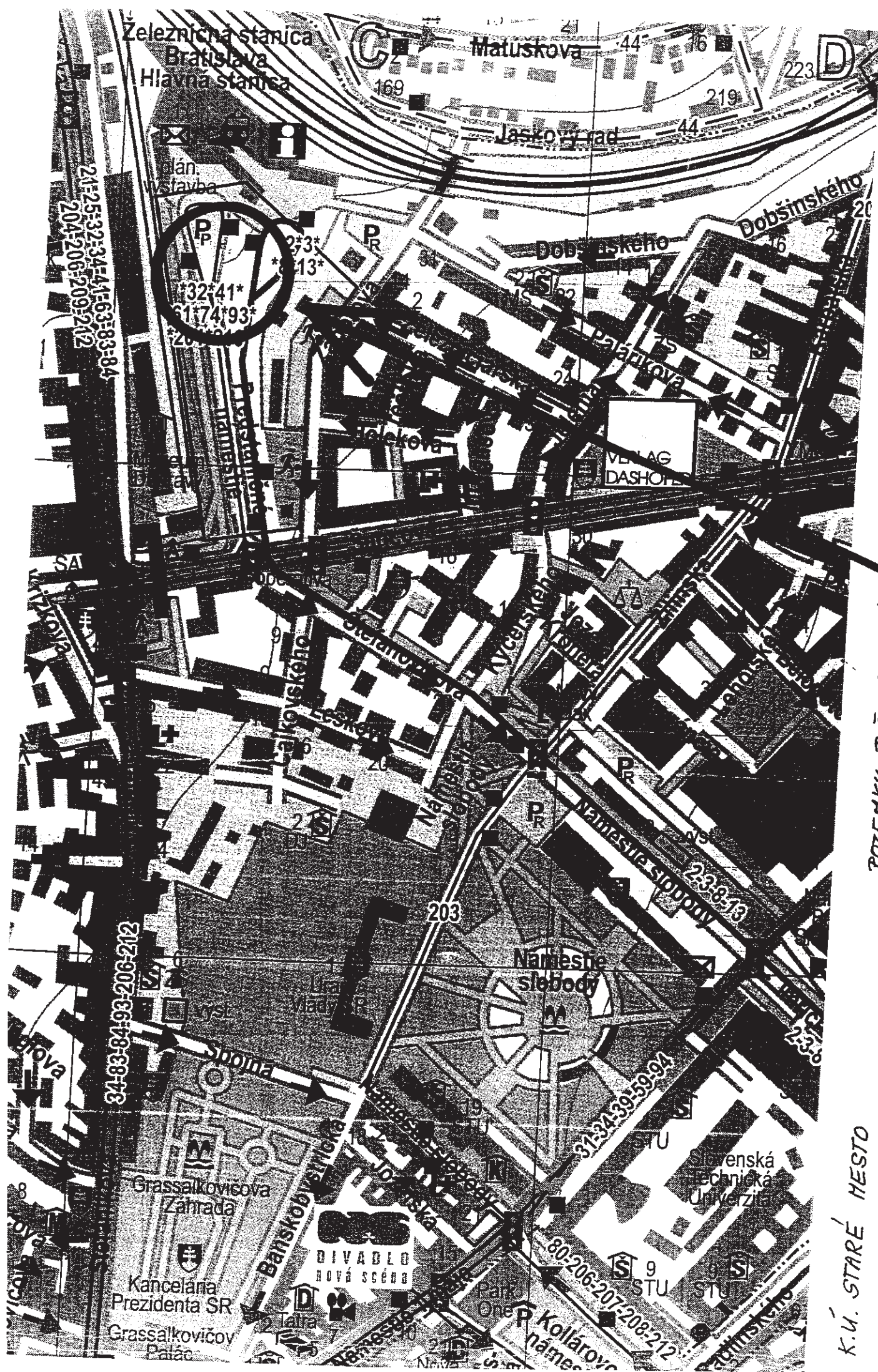
S výnimkou jedného podania - žiadosti, zo dňa 28.09.2011, ktorá bola podaná na Mestskú časť Bratislava – Staré Mesto ako všeobecný stavebný úrad pod označením „žiadosť o súhlas s vydaním stavebného povolenia špeciálnym stavebným úradom, " nebol hlavnému mestu predložený iný dôkaz o komunikácii žiadateľa s niektorým zo správnych orgánov príslušným participovať/rozhodovať v stavebnom konaní. Toto podanie však nie je dôkazom o podaní žiadosti o prvé stavebné povolenie, ide o podanie, ktorým bol požadovaný všeobecný stavebný úrad, ktorý vydával územné rozhodnutie, o vydanie záväzného stanoviska podľa ustanovenia § 120 ods. 2 stavebného zákona, t.j. záväzného stanoviska, ktorým stavebný úrad, ktorý vydával územné rozhodnutie, overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí. **Ide o doklad, ktorého vydanie by malo predchádzať začatiu stavebného konania** na špeciálnom stavebnom úrade, resp. ktorý je potrebný pre vydanie stavebného povolenia špeciálnym stavebným úradom.

Žiadateľ tvrdí, že realizácií projektu bráni neexistencia vzťahu k pozemku, toto tvrdenie však podľa nášho názoru nemá oporu, keď zmluva, ktorú má s hlavným mestom uzatvorenú, je dostatočným právnym podkladom pre vydanie stavebného povolenia a (právoplatné) stavebné povolenie je zase dostatočným dokladom umožňujúcim stavebníkovi začať so stavbou.

Napriek tomu, v snahe vyjsť žiadateľovi v ústrety, bol pripravený návrh dodatku v znení, ktoré tvorí prílohu uznesenia k tomuto materiálu, a ktorý bude možné pri zachovaní základných navrhovaných náležitostí možné upraviť tak, aby v plnom rozsahu reflektoval na potreby, ktoré v súvislosti so stavebným konaním a realizáciou projektu vyplývajú. Zo strany hlavného mesta bola v rámci jeho zákonných možností a pri zachovaní zásad hospodárnosti nakladania s majetkom, žiadateľovi poskytnutá maximálna možná súčinnosť.

Na osobnom rokovaní zástupcov žiadateľa so zástupcami mesta, ktoré sa konalo dňa 17. 6. 2013, ktorého závery sú zapracované do predkladaného materiálu, bolo výslovne upozornené na skutočnosť, že v prípade, že žiadateľ nepožiadá o stavebné povolenie, platnosť vydaného právoplatného územného rozhodnutia uplynie v auguste 2013. Žiadateľ ubezpečil, že prvú žiadosť o stavebné povolenie podá dňa 26. 6. 2013, pričom pôjde o žiadosť úplnú a právne perfektnú, a súčasne podnikne i všetky ďalšie potrebné kroky tak, aby projekt mohol pokračovať. Termín ukončenia stavby (s časovým posunom 6 mesiacov oproti Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorý vyplynul z uznesenia MsZ č. 1052/2013), žiadateľ nijakým spôsobom nespochybnil.

Úprava vzťahov k pozemkom, ktoré žiadateľ vníma ako problematické, sa navrhuje riešiť priebežne operatívnym spôsobom za predpokladu, že s procese stavebného konania alebo po získaní stavebného povolenia takáto potreba vyplynie. Návrh uznesenia, tak ako je koncipovaný, poskytuje dostatočný priestor na takýto postup, ktorý zároveň umožní pružne reflektovať na všetky aktuálne potreby.



POZEMKY P.Č. 23093/1,4,12,13,15,39,40
23096/1,11,12
(PODĽA GP Č. 4/2006, IČO: 31366503 IDE O 23093/26-28, 23094/1a,1)

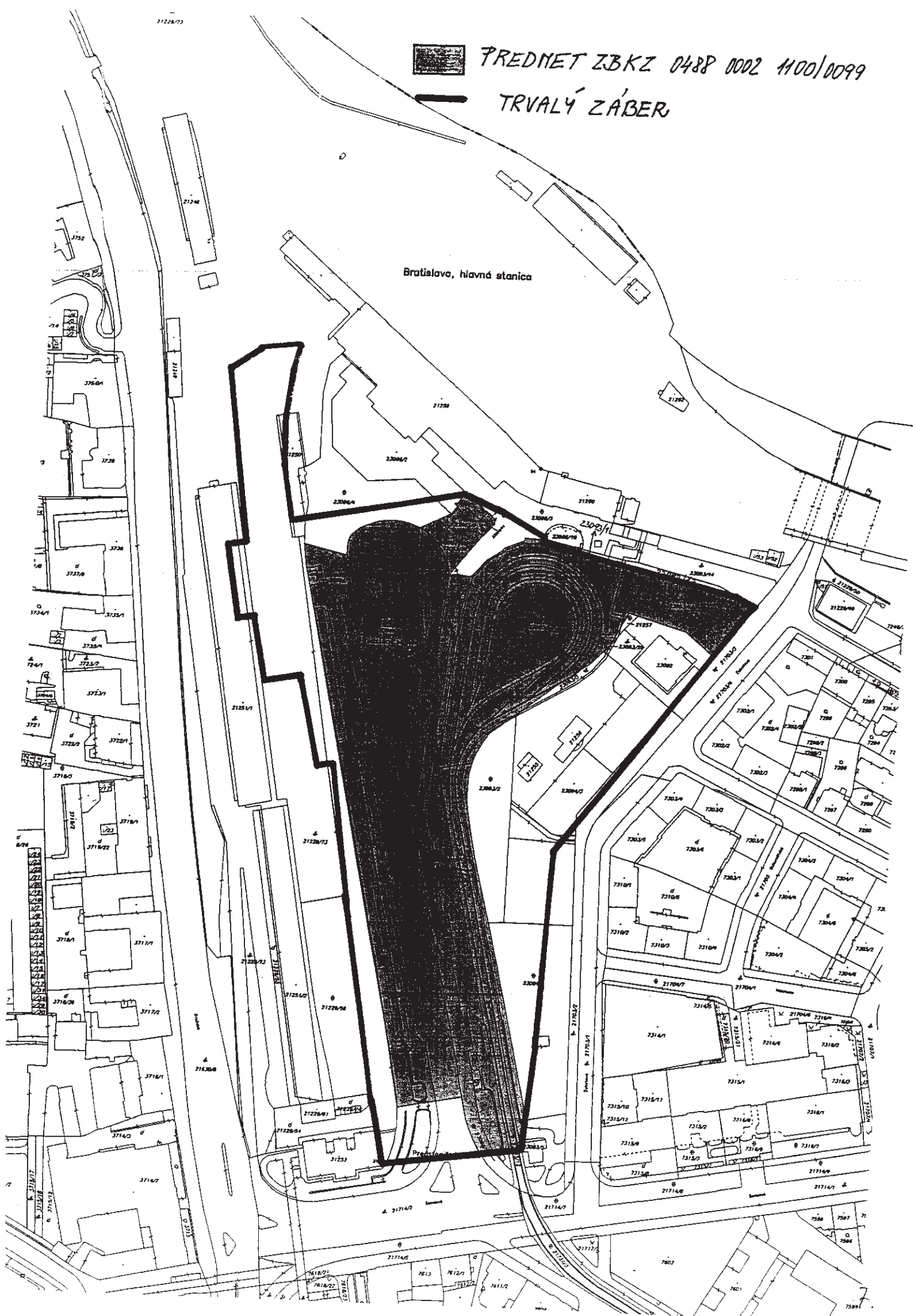
K.Ú. STARÉ MESTO



PREDMET ZBKZ 0488 0002 1100/0099

TRVALÝ ZÁBER

Bratislava, hlavná stanica



DOČASNÝ ZÁBER

 PREDNET ZBKZ 0488 0002 1100/0099

TRVALÝ ZÁBER

 - NZ 1888 0050 0100
INTERMONT (DO 2051)

 - NZ 0894 1226 0200
NPS, S.R.O. (DO 2012)

 - ZMLUVA 30/94
DOPRAVNÝ PODNIK, A.S.

Bratislava, hlavná stanica

Pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy dotknuté výstavbou objektov – trvalý záber – zatažené nehnuteľnosti vecným bremenom

Stav podľa geometrického plánu č. 004/2006 vyhotovený spoločnosťou GEOPRAKTA, s.r.o., úradne overený dňa 18.01.2006 pod číslo 76/2006, ktorý je podkladom pre Uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 1189 / 2006 zo dňa 26.10.2006 prijaté k návrhu na budúci prevod pozemkov v Bratislave

Pozemok parcela registra "C" číslo	Pozemok parcela registra "C" číslo podľa GP 004/2006	Vlastník / číslo listu vlastníctva	záber v m ² podľa GP 004/2006	Stavba / súpisné číslo / vlastník	Právny titul / zmluvný vzťah	Návrh úpravy vzťahov na výstavbu
23093/1	23093/26	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	5121	spevnená plocha / trať električky	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesto SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/13	23093/27	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	1249	spevnená plocha	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesto SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/12	23093/28	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	1957	spevnená plocha / trať električky	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesto SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.

Príloha č.2

23096/1	23096/24	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	13048	teleso komunikácie spevnené plochy parkovisko	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23096/11	23096/11	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	25	spevnená plocha	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23096/12	23096/12	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	27	Stavba súpisné číslo 6821 / vlastník Ertl Ján	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/15	23093/15	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	12	Stavba súpisné číslo 6750 / vlastník Verus, spol. s r.o. stavba oporného múru	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/29	23093/29	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	10	spevnená plocha	Mesto nadobudlo do vlastníctva až po vydaní Uznesenia titulom vydržania N18/2007 Nz14546/07. Parcela je zahrnutá a vždy bola zahrnutá do komplexného riešenia územia predpokladaného Investičným zámerom je zahrnutá aj do rozhodnutia o umiestnení stavby 1169. Mesto v Dohode o vzájomnej spolupráci	Kúpna zmluva za znaleckú cenu.

Príloha č.2

					uzavretej dňa 08.08.2005 deklarovalo, že má záujem o realizáciu investičného zámeru využitia Predstaničného priestoru Hlavnej stanice v Bratislave, ktorého súčasťou je aj parcela číslo 23093/29 a zaviazalo sa zmluve upraviť súvisiace vzťahy	
23093/4 23093/39 23093/40	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	270 259 2	Stavba Dopravného podniku / bez listu vlastníctva	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010 / záväzok Mesta s odkazom na Článok IV. bod 2. Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve predložiť mestskému zastupiteľstvu po podpise Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy návrh na odpredaj parcely za znaleckú cenu	Kúpna zmluva za znaleckú cenu.	

Pozemky vo vlastníctve alebo užívaní Hlavného mesta SR Bratislavy dotknuté výstavbou vecného plnenia v zmysle ich odsúhlasenia GIB-om – dočasné zábery

Stav podľa dokumentácie č. 004/2006 vyhotovenej spoločnosťou GEOPRAKTA, s.r.o.

Pozemok parcela registra „C“ číslo	Vlastník / číslo listu vlastníctva pre parcelu registra „C“	Právny stav / pozemok parcela registra „E“ číslo / Vlastník / Číslo listu vlastníctva	záber v m ² podľa dokumentácie 004/2006	Stavba / súpisné číslo / vlastník	Užívateľ / správca	Právny titul
21630/8	nie je založený	21714/1, 3713, 21229/24, 3735/200, 3751, 21624, 3752/200, 21630, 3842/3, 3842/4, 3842/5, 3851 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	11804	teleso komunikácie / Pražská ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
3751/3	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava – Mestská časť Bratislava – Staré Mesto / Číslo listu vlastníctva 10	3721/2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 9148	113	teleso komunikácie	Mestská časť Staré Mesto	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy,

23093/14	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	613	ostatná plocha	Mestská správa komunikácií – Hlavné Mesto	uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
23093/1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	81	spevnená plocha / otočka električky	Dopravný podnik Bratislava a.s.	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora

23093/13	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656		199	spevnené plochy		investora dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21703/4	nie je založený	21229/14 SR – Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava / číslo listu vlastníctva 9150	1545	teleso komunikácie / žabotova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21703/1	nie je založený	21703 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	2037	teleso komunikácie / žabotova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na

							Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21714/8	SR – Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava / číslo listu vlastníctva 9150			614	teleso komunikácie / Šancová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21714/1	nije založený	21714/3, 7318, 21703 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	1716		teleso komunikácie / Šancová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane –

7602	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656			1791	zastavané plochy / stavba súpisné číslo 304 (stavba predmetom evidovania katastra fakticky neexistuje)	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21717/2	nie je založený	21717/3, 7603/1, 7603/2, 21716/1, 21725/100 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	814		teleso komunikácie a trať elektrických / štefanovičová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzatvorená dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21717/1	nie je založený	21717/1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava /	1133		teleso komunikácie a trať elektrických / štefanovičová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske sieti riešiť rozkopávkovým

			číslo listu vlastníctva 8925				povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21737/3	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656			867	teleso komunikácie a trať električky / Štefanovičová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21714/5	nie je založený		21714/1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	749	teleso komunikácie / Štefanovičová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného

Príloha č.3

23093/12	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656				704	spevnené plochy / trať električky	Dopravný podnik Bratislava a.s.	priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzatvorená dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
23096/1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656				96	teleso komunikácie / Predstaničné námestie	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzatvorená dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu na svojom zasadnutí dňa

A.) súhlasí s realizáciou investičného zámeru projektu Predstaničného námestia v rozsahu právoplatného Rozhodnutia vydaného Mestská časť Bratislava – Staré Mesto č.1616/2007 – 8737/2010/URS/UR-Pét zo dňa 22.02.2010, právoplatnosť nadobudlo dňa 24.08.2010, rozhodnutie o umiestnení stavby 1169 „Predstaničného námestia Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave“

B.) Schvaľuje Zmenu a Doplnenie Uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č..1189/2006 zo dňa 26.10.2006 prijatého k návrhu na budúci prevod pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto – Predstaničné námestie, spoločnosti Transprojekt s.r.o., so sídlom v Bratislave nasledovne :

- zmenu výrokovej časti uznesenia s tým že vypúšťa „pozemok parc. č. 23093/4 – zastavané plochy vo výmere 531 m²“
- dopĺňa Uznesenie s podmienkami Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy:

11. Na predmete predaja bude budúcim kupujúcim pre budúceho predávajúceho zriadené bezodplatné vecné bremeno právo užívania a prevádzkovania komunikácií a zariadení terminálu MHD spolu s príslušenstvom potrebným na jej prevádzku na neobmedzenú dobu.

- dopĺňa výrokovú časť uznesenia, ktorým Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

Schvaľuje

- predaj v k.ú. Staré Mesto pozemku parcela registra „C“ č. 23093/29 – zastavané plochy o výmere 10 m² LV č. 1656 a parcela registra „C“ č.23093/4 – zastavané plochy o výmere 270 m², parc. registra „C“ č. 23093/39 – zastavané plochy o výmere 259 m², parc. registra „C“ č. 23093/40 – zastavané plochy o výmere 2 m², LV 8925, za cenu podľa znaleckého posudku pre spoločnosť Transprojekt s.r.o., s podmienkami :

1. Znalecký posudok dá vypracovať spoločnosť Transprojekt do termínu.....
 2. Zmluvné strany uzavrú Kúpnu zmluvu dodní od predloženia znaleckého posudku predávajúcemu
 3. Kúpna cena bude zaplatená najneskôr do...od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.-
 4. Súčasťou kúpnej zmluvy bude aj ustanovenie, že ak kupujúci neuhradí predávajúcemu kúpnu cenu v lehote do.... od jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami má sa automaticky za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a táto sa od počiatku ruší
- zriadenie na neurčitú dobu vecné bremeno *in rem* v prospech súčasného ako aj budúceho vlastníka pozemku parcela registra „C“ číslo 23092 [t.j. Oprávneného z vecného bremena vrátane jeho nájomcu, návštevníka, zákazníka dodávateľa, zmluvného partnera], ktoré spočíva v povinnosti vlastníka Zaťažených nehnuteľností, a to pozemkov v rozsahu Prílohy č.2, t.j. Povinného z vecného bremena strpieť;

prípravu výstavby, výstavbu, umiestnenie, užívanie, údržbu, revízie a výkon vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom na Zťažených nehnuteľnostiach, a to, vrátane všetkých činností s tým súvisiacich; a

právo prechodu peši a prejazdu jedno i dvojstopovým motorovým nemotorovým) vozidlom v ktoromkoľvek čase cez Zťažené nehnuteľnosti.

Zťažené nehnuteľnosti do faktickej moci oprávneného z vecného bremena budú odovzdané do dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe písomnej žiadosti oprávneného z vecného bremena (stavebníka).

- odstránenie stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov (najmä – odpadkové koše, lavičky, pergoly, svietidlá, escalátory..) v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (najmä stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie) v území podľa Prílohy č.2 a Prílohy č.3.
- zabezpečiť súhlas na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy Mestských organizácií v území podľa Prílohy č.2 a Prílohy č.3.
- spôsob realizácie vecného plnenia na základe uzavretých zmluvných vzťahov (Mesto, ŽSR) a ich príloch, ktoré bude spoločnosť Transprojekt s.r.o. realizovať na pozemkoch podľa Prílohy č.3 na základe projektovej dokumentácie na povolenia (najmä – stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie, zabratie, užívanie, zaujatie verejného priestranstva) v rozsahu územného rozhodnutia a schváleného vecného a finančného plnenia GIB-om zo dňa 05.03.2007 (Príloha č.3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.)
- oslobodenie od dane za užívanie, zabratie, zaujatie verejného priestranstva v území Príloha č. 2 a Príloha č. 3 pre účely realizácie vecných plnení a investičného zámeru
- ukončenie všetkých zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratania územia v rozsahu Príloha č. 2 a Príloha č. 3 na základe písomnej žiadosti Transprojektu s.r.o. s uvedením predpokladaného termínu potreby ukončenia zmluvných vzťahov.

Dôvodová správa

História projektu

Hlavná železničná stanica v Bratislave a predstaničný priestor majú nezastupiteľné miesto v urbanizme a architektúre hlavného mesta. História Hlavnej stanice poznáme už od roku 1848. Hoci odvtedy prežila viacero úprav, nie je jej riešenie dodnes ukončené a vyhovujúce.

Investičný zámer na využitie tohto zložitého mestského priestoru znamená vybudovať moderný priestor s výraznou spoločensko-reprezentatívnou funkciou, a to v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v ktorom je toto územie charakterizované pre funkčne využitie objektov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu.

Riešenie Predstaničného námestia bolo dlhodobým zámerom ŽSR, ako aj Hl. mesta. Projekt nebol developerovi pridelený subjektívnym individuálnym rozhodnutím. ŽSR uskutočnili už v roku 1986 – 1987 prvú architektonickú súťaž na riešenie daného priestoru, bez výsledného riešenia. Jediným viditeľným výstupom je „provizórna plechová hala“, ktorá cestujúcim dodnes slúži.

Spoločnosť TRANSPROJEKT s.r.o. sa k téme riešenia tohto citlivého priestoru dostala na základe ponuky a rokovaní so ŽSR a Hlavným mestom, ktoré sa rozhodli využiť skúsenosti spoločnosti z iných realizovaných stavebných projektov. Spoločnosť ponúkla obom subjektom projekt, ktorý riešil všetky problémy, a to:

- urbanisticko-architektonické
- technické
- ekonomické a právne.

Podmienkou oboch inštitúcií bolo riešenie tohto investičného zámeru prostredníctvom verejnej anonymnej urbanisticko-architektonickej súťaže, ktorú Spoločnosť vypísala na vlastné náklady ale za priamej účasti oboch inštitúcií a na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva č.:449/2000 zo dňa 7.12.2000, a to v súlade § 847 a nasl. Občianskeho zákonníka a súťažného poriadku Slovenskej komory architektov

Postup a príprava projektu

- Verejná urbanisticko-architektonickú súťaž 2001 -2002
- Dopracovanie najvyššie ocenených návrhov súťaže v zmysle odporúčaní odbornej poroty - 2. kolo súťaže , 2002
- Dopracovanie vybraného návrhu do formy stavebno-priestorovej a časovej koordinácie postupu výstavby, 10 / 2002
- Prerokovanie dopracovaného návrhu v odborných komisiách Hlavného mesta SR Bratislava
- Urbanisticko-architektonickej Štúdia 12 / 2003
Autori: Architektonická kancelária CHAPMAN TAYLOR, Londýn
Architektonická kancelária MARKROP, Bratislava
- Overenie návrhu UAS ATP – Wien
- Detto Overenie návrhu štúdie spoločnosťou CoopHIMMELB(L)AU –Wien
- Predbežná analýza nákladov, spracovateľ EC HARRIS 08.2003
- Vypracovanie Zámeru EIA – Zisťovacie konanie / EKOJET 03.2004
- MŽP SR – Stanovenie rozsahu hodnotenia č.:1449/04-1.6/fp 22.6.2004
- Dopracovanie Zámeru do Správy o hodnotení vplyvov na životné prostredie - EIA 10.2004
- Záverečné stanovisko Ministerstva životného prostredia SR o EIA č.3832/04-1.6/fp z 04.2005
- Rozhodnutie o výrube stromov vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré mesto dňa 27.06.2006, potvrdenie tohto rozhodnutia Obvodným úradom životného prostredia zo dňa 15.1.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť 25.1.2007
- Dokumentácia pre Územné rozhodnutie / MARKROP 06.2005
- Územné konanie 2007 - 2010
- Rozhodnutie o umiestnení stavby 1169:„ Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave vydal príslušný stavebný úrad pod. č.: 1616/2007-8737/2010/URS/UR-

Pet zo dňa 22.02.2010

- Právoplatnosť Rozhodnutia o umiestnení stavby s účinnosťou 24.08.2010 potvrdil Rozhodnutím č.:A/2010/1789/LGZ zo dňa 06.08.2010 Krajský stavebný úrad v Bratislave .

Popis projektu

Riešené územie je ohraničené ulicami Žabotova, Šancova, Pražská a budovou Hlavnej železničnej stanice. Hlavný urbanistický princíp tvorí návrh dopravného riešenia tohto komplexu, čím dochádza k zásadnej zmene organizácie dopravy, a to zapustením dopravnej obsluhy a mimoúrovňovými križovaniami do podzemia. Podstatou novej koncepcie je vytvorenie nového dopravného napojenia z Pražskej ulice s odjazdom cez novú komunikáciu do Šancovej ul. a mimoúrovňovým podjazdom do Štefanovičovej ulice. V dotyku týchto komunikácií je pod novou staničnou halou umiestnený terminál MHD pre autobusy a trolejbusy. O úroveň nižšie je umiestnená otočka električky so svojim zázemím a nad terminálom MHD je umiestnená Nová staničná hala, z ktorej povedú priame vstupy k vlakovým nástupištiam." Architektonické riešenie objektov obchodno-spoločenského centra, administratívneho a hotelového centra vyplýva z hlavných urbanistických, kompozičných a prevádzkových princípov, v ktorých boli zohľadnené špecifické podmienky tohto územia, ale aj skúsenosti z podobných centier v zahraničí.

Celkovo je navrhnutých päť funkčných celkov: A / Obchodné centrum, B/ Administratívne centrum I., C / Hotel, D / Administratívne centrum II., E / Nová staničná hala. Navrhované Administratívne funkcie a Hotel sa budú stavať podľa reálneho dopytu na trhu. Cieľom investora je vytvoriť atraktívne verejné miesto, kde pulzuje život, pribudnú nové služby s ambíciou vybudovania Obchodno-spoločenského centra s oddychovou zónou a Novej staničnej haly, ktorá preberie komplexnú funkciu vybavovania cestujúcich. Vonkajší exteriér bude obohatený prvkami modernej architektúry.

Dispozičné riešenie

V priestorovej kompozícii sú navrhované objekty obchodného, administratívneho a hotelového zariadenia. Základom riešenia je vytvorenie obchodno-spoločenského centra. To pozostáva z hlavnej pešej ulice – krytej mestskej pasáže galériového typu, ktorá je lemovaná 3 - 4 podlažnými objektmi obchodného centra. V priestore pred budovou Hlavnej stanice, ulica vyúsťuje do Predstaničného námestia. Priamo z úrovne námestia je prístupná centrálna vstupná hala Administratívneho centra – riešená vo dvoch podlažiach. Hala umožňuje samostatný prístup ku komunikačným jadrom, sústreďuje spoločnú vybavenosť vstupu, návštevné a rokovacie priestory, priestory jedálne a kaviarne určené nielen pre zamestnancov, ale aj pre verejných návštevníkov.

Administratívne centrum spolu s Administratívnym celkom v severnej časti územia a objektom Hotela, priestorovo vymedzujú Predstaničné námestie a vytvárajú tak pohľad na pôvodný objekt železničnej stanice z roku 1905, ktorý sa obnoví do pôvodnej podoby. Prvé, druhé a čiastočne tretie podzemné podlažie pod celým územím centra je vyhradené pre parkovacie priestory návštevníkov a zamestnancov. V rozsiahlych parkovacích halách sú navrhované samostatné pešie chodníky.

Súčasťou prvého a druhého podzemného podlažia je aj prevádzkový tunel električky so zástavkou a stanicou vo vstupnej a koncovej časti centra. Dopravné riešenie vjazdov a výjazdov je rozmiestnené po celom obvode parkovacích garáží. Prvé nadzemné podlažie obchodného centra predstavuje hlavný priestor pešej ulice.

V kontakte na vstupnú halu sú umiestnené obchodné prevádzky so širokým sortimentom tovaru. Prvé nadzemné podlažie je ukončené sklenným priehľadom na centrálny dopravný terminál mestskej hromadnej dopravy. Centrálny dopravný terminál priamo priestorovo a prevádzkovo naväzuje na hlavné podlažie pešej ulice a komunikačnými uzlami je vzájomne prepojený s halou stanice električky a s Novou odbavovacou halou železničnej stanice.

Nová staničná – odbavovacia hala preberie kompletnú funkciu odbavovania cestujúcich. Voči železničnej prevádzke je riešená v úrovni s podchodmi na jednotlivé nástupištia. Centrálny

priestor novej železničnej haly je sklenenou kopulou prepojený s priestorom hlavného staničného námestia. Tretie nadzemné podlažie bude obsahovať športové centrum, obchodné, kultúrno-spoločenské a rekreačné aktivity, ako aj reštaurácie.

V západnej časti predstaničného námestia je navrhovaný Hotel – ekonomickej triedy. Vstupná hala hotela s recepciou hotela bude priamo prístupná z Predstaničného námestia. Celé prvé nadzemné podlažie svojou obchodnou vybavenosťou, službami a prevádzkou reštaurácii s kaviarňou zapadne do komplexu objektov Predstaničného námestia.

... Súčasťou projektu je prestavba a rozšírenie Dopravného múzea podľa pamiatkového zámeru a tiež jeho zapojenie do novo vytvorenej spoločensko-oddychovej zóny v rámci celého areálu. Ďalším počínom je oprava Historickej budovy železničnej stanice do jej pôvodného stavu z roku 1905.

Aktuálny stav projektu

Developer absolvoval desiatky verejných, ale aj individuálnych rokovaní s obyvateľmi mesta, príslušnými úradmi, spracoval a prepracoval na základe požiadaviek Hl. mesta, ŽSR a príslušných úradov mnoho štúdií posudzujúcich vplyvy projektu na životné prostredie, dendrologických a fytopatologických štúdií, svetlotechnických, emisných a hlukových štúdií, ako aj prieskumy verejnej mienky a monitoring pohybu ľudí a vozidiel. Projekt konzultoval s renomovanými zahraničnými spoločnosťami a odborníkmi, ktorí majú skúsenosti s podobnými projektmi. (Ako je vyššie uvedené)

Je právoplatné Územné rozhodnutie, na základe ktorého sa vyhodnocujú podmienky a pripomienky vyplývajúce z Územného rozhodnutia. V zmysle toho sa rozpracovávajú projekty na stavebné povolenie pre jednotlivé Ucelené časti, resp. Stavebné objekty.

Začatie stavby je podmienené stavebnými povoleniami jednotlivých stavebných častí, tak ako sú naplánované v projekte postupu výstavby.

Financovanie projektu

Projekt bol a je financovaný výlučne zo súkromných peňazí. Spoločnosť TRANSPROJEKT s.r.o. do dnešného dňa preinvestovala v rámci projektu cca 16 mil. EUR.

Developer po podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uhradil na účet hlavného mesta sumu 365 tis. EUR, čo je 1. časť dohodnutej kúpnej ceny. 2. časť kúpnej ceny bude uhradená tzv. vecným plnením, t.j. vybudovaním stavebných objektov podľa Prílohy č.3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.(Odsúhlasenie rozsahu vecného a finančného plnenia, GIB – marec 2007)

Financovanie projektu ďalej počíta s rozdelením finančných nákladov medzi developera a equity partnera. Výber partnera z existujúcich reálnych ponúk zveril developer renomovanej svetovej poradenskej spoločnosti SAVILLS. SAVILLS v súčasnosti preveruje jednotlivých uchádzačov a navrhne uzavretie zmluvy s najvhodnejším partnerom. Finančne participovať na projekte prejavila záujem aj Európska investičná banka (EIB). V roku 2011 svoju pripravenosť deklarovali zástupcovia EIB aj na spoločnom stretnutí s primátorom Hl. mesta, Milanom Ftáčnikom.

Vecné plnenie vyplývajúce z realizácie projektu

Hlavné mesto (finančné a vecné plnenie cca 24 mil. EUR):

- cestné komunikácie, vrátane mimoúrovňových križovaní a terminálu MHD
- vybudovania obslužnej komunikácie ako budúcej prípojky na Severnú tangentu
- nová trať električky pod úrovňou terénu
- podchod pre peších pod Šancovou ulicou
- nadchod pre peších nad Pražskou ulicou
- nové inžinierske vedenia vrátane kolektoru

- komfort parkovacieho systému a iné stavebné objekty v zmysle Prílohy č.3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve .

ŽSR (finančné a vecné plnenie cca 30 mil. EUR):

- nová staničná hala
- prístupovú halu k nástupištiam
- fasádu starej budovy železničnej stanice
- prestavba a rekonštrukcia Múzea dopravy a jeho zapojenie do prostredia
- terénne úpravy v okolí Múzea dopravy, železničný most, perón a koľajisko
- terénne úpravy v okolí a nad Novou staničnou halou a iné objekty v Zmysle Rámcovej zmluvy.

Právne vzťahy

A.) Uzatvorené právoplatné právne vzťahy

1. Dohoda o vzájomnej spolupráci medzi Hlavným mestom SR Bratislava, Železnicami SR a spoločnosťou Transprojekt s.r.o. zo dňa 08.08.2005, ktorou sa zmluvné strany zaväzujú poskytovať vzájomnú súčinnosť potrebnú na realizáciu projektu.
2. Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č..1189/2006 zo dňa 26.10.2006, ktorým hlavné mesto SR Bratislava prijalo návrh na budúci prevod pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto – Predstaničné námestie, spoločnosti Transprojekt s.r.o., so sídlom v Bratislave. (Príloha č.2)
3. Odsúhlasenie rozsahu vecného plnenia a finančnej hodnoty Generálnym investorom Bratislavy v zmysle cit. uznesenia schválené dňa 05.03.2007
4. Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve uzatvorená 20.12.2010 podľa § 50a Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení medzi Hlavným mestom SR Bratislava a spoločnosťou Transprojekt s.r.o. so sídlom 811 04 Bratislava, Železničiarska 13,

B.)Návrh úpravy právnych vzťahov pre výstavbu

Pozemky podľa Prílohy č.2 – trvalý záber

1. Súhlas Mestského zastupiteľstva na predaj v k.ú. Staré Mesto pozemku parcela registra „C“ č. 23093/29 – zastavané plochy o výmere 10 m2 LV č. 1656 a parcela registra „C“ č.23093/4 – zastavané plochy o výmere 270 m2, parc. registra „C“ č. 23093/39 – zastavané plochy o výmere 259 m2, parc. registra „C“ č. 23093/40 – zastavané plochy o výmere 2 m2, LV 8925, za cenu podľa znaleckého posudku pre spoločnosť Transprojekt s.r.o.
2. Súhlas Mestského zastupiteľstva na zriadenie na neurčitú dobu vecné bremeno *in rem* v prospech súčasného ako aj budúceho vlastníka Oprávneného pozemku parcela registra „C“ číslo 23092 [, t.j. Oprávneného z vecného bremena vrátane jeho nájomcu, návštevníka, zákazníka dodávateľa, zmluvného partnera], ktoré spočíva v povinnosti vlastníka Zaťažných nehnuteľností, a to pozemkov v rozsahu Prílohy č.2, t.j. Povinného z vecného bremena strpieť:
 - 1 prípravu výstavby, výstavbu, umiestnenie, užívanie, údržbu, revízie a výkon vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom na Zaťažných nehnuteľnostiach, a to, vrátane všetkých činností s tým súvisiacich; a

- 2 právo prechodu peši a prejazdu jedno i dvojstopovým motorovým (i nemotorovým) vozidlom v ktoromkoľvek čase cez Zaťažené nehnuteľnosti.

Zaťažené nehnuteľnosti do faktickej moci oprávneného z vecného bremena budú dávané do dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe písomnej žiadosti stavebníka.

3. Súhlas na odstránenie stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov (najmä – odpadkové koše, lavičky, pergoly, svietidlá, escalátory..) v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (najmä stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie). Sa zaväzuje zabezpečiť súhlas na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy Mestských organizácií.

Pozemky podľa Prílohy č.3 – dočasné zábery

1. Súhlas Mestského zastupiteľstva o spôsobe realizácie vecného plnenia na základe uzavretých zmluvných vzťahov (Mesto, ŽSR), ktoré bude stavebník realizovať na pozemkoch podľa Prílohy č.3 na základe projektovej dokumentácie na povolenia (najmä – stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie, zabratie, užívanie, zaujatie verejného priestranstva) v rozsahu územného rozhodnutia a schváleného GIB-om.(Príloha č.3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.)

Objednávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. 1
P.O. Box 192, 814 99 Bratislava

PRÁVNE STANOVISKO

Predkladateľ:

advokátska kancelária

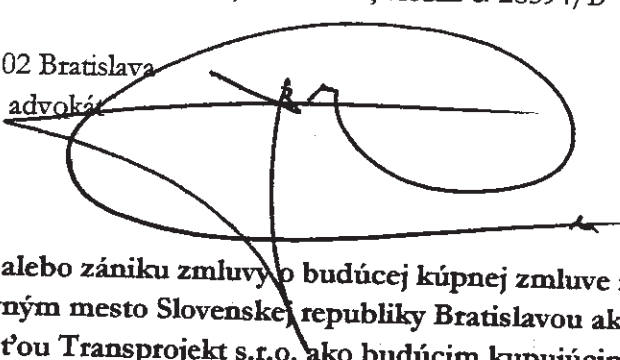
Bobák, Bollová a spol., s.r.o.

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 28594/B

IČO: 35 855 673

sídlo: Dr. Vladimíra Clementisa 10, 821 02 Bratislava

prostredníctvom: JUDr. Miroslav Bobák, advokát



Právna analýza možností ukončenia alebo zániku zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo
dňa 20.12.2010 uzavretej medzi Hlavným mesto Slovenskej republiky Bratislavou ako
budúcim predávajúcim a spoločnosťou Transprojekt s.r.o. ako budúcim kupujúcim

Vypracovali: JUDr. Miroslav Bobák, advokát

Mgr. Martin Katriak, advokát

Mgr. Martina Žanonyová, advokátka

V Bratislave dňa 28.3.2013

advokátska kancelária Bobák, Bollová a spol., s.r.o. je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 28594/B, IČO: 35 855 673

Na základe objednávky objednávateľa zo dňa 14.3.2013 a Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 985/2013 zo dňa 27.2.2013 je predmetom tohto stanoviska právna analýza Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010 (ďalej ako „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve“) uzavretej medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej ako „Budúci predávajúci“) a spoločnosťou Transprojekt s.r.o., IČO: 35 729 651, so sídlom Železničiarska ul. č. 13, 811 01 Bratislava (ďalej ako „Budúci kupujúci“) predovšetkým z hľadiska možnosti ukončenia tejto Zmluvy zo strany Budúceho predávajúceho. Podkladom na vypracovanie stanoviska bola objednávateľom predkladateľovi predložená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, Zmluva o nájme pozemku č. 18 88 0050 01 00 zo dňa 01.02.2001 uzavretá medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou INTERMONT, a.s. ako nájomcom, prílohy k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a písomná korešpondencia medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim vo veci plnenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Z dôvodu dosiahnutia prehľadnosti tohto právneho stanoviska sme analyzovanú problematiku rozdelili do nasledovných častí:

1. Analýza Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so zameraním na určenie možnosti jej ukončenia zo strany Budúceho predávajúceho upravené priamo v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve
2. Možnosti ukončenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa zákona
 - 2.1. Dohoda o ukončení trvania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
 - 2.2. Odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve
 - 2.2.1. Následky odstúpenia od zmluvy

3. Záver

- 1. Analýza Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so zameraním na určenie možnosti jej ukončenia zo strany Budúceho predávajúceho upravené priamo v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve**

Budúci predávajúci uzatvoril dňa 20.12.2010 s Budúcim kupujúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej je budúci odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemkom v okolí Hlavnej stanice špecifikovaných v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve (ďalej ako „Pozemky“).

Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria budúcu kúpnu zmluvu po „bezodplatnom prevode“ a odovzdaní právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií podľa dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia – Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, ktorá je prílohou č. 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, do vlastníctva Budúceho predávajúceho, najneskôr však do 31.12.2016. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzavretá na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré jej uzatvorenie schválilo vrátane podmienok, ktoré majú byť do Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zahrnuté. Podľa čl. III Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodnutú kúpnu cenu vo výške 23.779.260,43 Eur uhradí Budúci kupujúci v dvoch častiach, a to:

- a) prvú časť vo výške 365.299,07 Eur splní Budúci kupujúci formou peňažného plnenia v lehote do 30 dní od podpísania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve,
- b) druhú časť kúpnej ceny vo výške 23.413.961,36 Eur splní Budúci kupujúci formou vecného plnenia a to vybudovaním stavebných objektov a plánovaných investícií na Pozemkoch a ich následným bezodplatným prevodom do vlastníctva Budúceho predávajúceho v lehote do 31.12.2016.

Z analýzy Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplývajú nasledovné možnosti jej zániku odstúpením od zmluvy:

1. z čl. III ods. 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplýva, že v prípade, ak Budúci kupujúci neuhradí Budúcemu predávajúcemu prvú časť kúpnej ceny vo výške 365.299,07 Eur naraz v lehote do 30 dní od podpísania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve oboma zmluvnými stranami, má sa za automaticky za to, že zmluvné strany od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpili a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa od počiatku zrušuje. Keďže Budúci kupujúci uhradil prvú časť kúpnej ceny riadne a včas, možnosť odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z tohto dôvodu odpadla.
2. z čl. III ods. 5 a 6 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplýva, že v prípade, ak Budúci kupujúci najneskôr do 31.12.2016 neprevedie a neodovzdá Budúcemu predávajúcemu bezodplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície, má sa automaticky za to, že zmluvné strany od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpili a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa od počiatku zrušuje a zaplatená prvá časť kúpnej ceny sa Budúcemu kupujúcemu nevráti

a bude sa považovať za zmluvnú pokutu za nesplnenie uvedeného záväzku. Právne účinky uvedeného odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môžu nastať až dňa 1.1.2017.

Na základe vyššie uvedených skutočností možno konštatovať, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve neobsahuje žiadne ustanovenia, ktoré Budúceho predávajúceho oprávňujú Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve jednostranne ukončiť formou vypovedania zmluvy, prípadne odstúpenia od zmluvy.

2. Možnosti ukončenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa zákona

2.1. Dohoda o ukončení trvania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

Záväzok zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve môže zaniknúť na základe dvojstranného právneho úkonu oboch zmluvných strán – dohody o ukončení trvania zmluvy, v ktorej sa zmluvné strany dohodnú, za akých podmienok ukončia trvanie zmluvy a vzájomne sa vysporiadajú. Keďže ide o dvojstranný právny úkon, zmluvné strany sa musia dohodnúť na obsahu takejto dohody.

2.2. Odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

Jedným zo spôsobov ukončenia zmluvy a zániku ešte nesplneného záväzku je odstúpenie od zmluvy. Odstúpenie je jednostranný, adresovaný právny úkon, ktorý sa stáva účinným tým, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta.¹ Právna úprava dôsledkov odstúpenia od zmluvy je rozdielna, ak sa odstupuje od zmluvy podľa Občianskeho zákonníka alebo Obchodného zákonníka. Na rozdiel od právnej úpravy dôsledkov odstúpenia od zmluvy podľa Občianskeho zákonníka, kde účinným odstúpením sa zrušuje zmluva od začiatku (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka), odstúpením od zmluvy v obchodných vzťahoch zmluva podľa § 349 ods. 1 Obchodného zákonníka zaniká a účinky odstúpenia nastávajú až momentom odstúpenia (ex nunc).²

V tomto momente je potrebné najprv sa vysporiadať s tým, či záväzkový vzťah založený Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve je občianskoprávny alebo obchodnoprávny a akým zákonom sa budú spravovať záväzkové vzťahy založené Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a povinnosti

¹ Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 111/2008, zo dňa 30. júna 2009

² Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1M Obdo V 2/2007, zo dňa 30. septembra 2009

výslovne neupravené v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Článok V ods. 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ustanovuje, že práva a povinnosti výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Z uvedeného vyplýva, že na situácie neupravené v zmluve by sa mal aplikovať Občiansky zákonník.

Zastávame názor, že záväzkové vzťahy založené Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve patria medzi obchodné záväzkové vzťahy podliehajúce režimu Obchodného zákonníka. Svoje tvrdenie odôvodňujeme tým, že tretia časť Obchodného zákonníka v § 261 ods. 2 ustanovuje, že touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi subjektom verejného práva, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti. Na účely tohto odseku je subjektom verejného práva aj obec. Vzhľadom na to, že na strane Budúceho predávajúceho vystupuje subjekt verejného práva a na strane Budúceho kupujúceho vystupuje podnikateľ, predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je realizácia projektu Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, a teda zabezpečovanie verejných potrieb, máme za to, že záväzkové vzťahy založené Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve podliehajú režimu Obchodného zákonníka, a teda odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je možné len z dôvodov uvedených v Obchodnom zákonníku.

Odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa Obchodného zákonníka

Obchodný zákonník v § 344 ustanovuje, že od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon. Odstúpeniu podľa zmluvy sme sa venovali vyššie a dospeli sme k názoru, že odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodov ustanovených v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve nie v súčasnosti možné.

- **Odstúpenie podľa § 345 a 346 Obchodného zákonníka – prípad podstatného alebo nepodstatného porušenia zmluvnej povinnosti**

Obchodný zákonník umožňuje od zmluvy odstúpiť v prípade podstatného alebo nepodstatného porušenia zmluvnej povinnosti, pričom k porušeniu zmluvnej povinnosti dochádza v dôsledku omeškania veriteľa alebo dlžníka. Dlžník je v omeškaní, ak nesplní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom. Veriteľ je v omeškaní, ak v rozpore so svojimi povinnosťami

vyplývajúcimi zo záväzkového vzťahu neprevezme riadne ponúknuté plnenie alebo neposkytne spolupôsobenie potrebné na to, aby dlžník mohol splniť svoj záväzok.

Ak omeškanie dlžníka alebo veriteľa znamená podstatné porušenie jeho zmluvnej povinnosti, je druhá strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, ak to oznámi strane v omeškaní bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o tomto porušení dozvedela. Porušenie zmluvy podstatné, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že porušenie zmluvy nie je podstatné.

Ak omeškanie dlžníka alebo veriteľa znamená nepodstatné porušenie zmluvnej povinnosti, môže druhá strana odstúpiť od zmluvy v prípade, že strana, ktorá je v omeškaní, nesplní svoju povinnosť ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorá jej na to bola poskytnutá. Ak však strana, ktorá je v omeškaní, vyhlási, že svoj záväzok nesplní, môže druhá strana od zmluvy odstúpiť bez poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na plnenie alebo pred jej uplynutím.

Pokiaľ by Budúci predávajúci mal odstúpiť od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodu podstatného alebo nepodstatného porušenia zmluvy, musel by byť Budúci kupujúci ako dlžník v čase odstúpenia v omeškaní so splnením svojho záväzku.

V nadväznosti na vyššie uvedené je potrebné posúdiť, či je alebo nie je Budúci kupujúci v súčasnosti v omeškaní. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve obsahuje v zásade dva záväzky Budúceho kupujúceho výslovne uvedené v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve:

- a) zaplatiť prvú časť kúpnej ceny, ktorý Budúci kupujúci splnil riadne a včas,
- b) vybudovať a bezodplatne previesť a odovzdať Budúcemu predávajúcemu právoplatne skolaudované objekty a plánové investície na Pozemkoch v lehote najneskôr do 31.12.2016. Tento záväzok ešte nie je splatný a preto v súčasnosti Budúci kupujúci ešte nie je v omeškaní s jeho plnením.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve neobsahuje úpravu práv a povinností zmluvných strán v čase pred vydaním stavebného povolenia a neobsahuje ani výslovný súhlas Budúceho predávajúceho na to, aby Budúci kupujúci na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mohol na

Pozemkoch uskutočniť stavbu. Podľa ustanovenia § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. V súlade s ustanovením § 139 stavebného zákona iné právo k pozemku preukáže stavebník okrem iného aj dohodou o budúcej kúpnej zmluve, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu. Článok IV ods. 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve obsahuje len súhlas Budúceho predávajúceho na vykonanie rozkopávok v dotknutom území.

Na základe informácií poskytnutých objednávateľom tohto stanoviska vieme, že Budúci kupujúci zatiaľ nepodal žiadosť o vydanie stavebného povolenia. Keďže posudzovaná Zmluva o budúcej kúpnej zmluve neupravuje lehotu na splnenie povinnosti Budúceho kupujúceho podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia, Budúci kupujúci sa zatiaľ nedostal do omeškania so splnením žiadnej povinnosti podľa Zmluvy, pretože prvú časť kúpnej ceny zaplatil riadne a včas, povinnosť vybudovať a odovzdať stavebné objekty na Pozemkoch, ktoré majú byť predmetom budúcej kúpy, má splniť až do 31.12.2016, a teda v súčasnosti Budúci kupujúci nie je v omeškaní s plnením povinností, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na základe vyššie uvedeného máme za to, že odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodu omeškania dlžníka nie je v súčasnosti možné.

Samotná Zmluva o budúcej kúpnej zmluve v čl. III ods. 5 upravuje odstúpenie od zmluvy, ak Budúci kupujúci v dohodnutej lehote do 31.12.2016 neprevedie právoplatné skolaudované stavebné objekty a investície do vlastníctva Budúceho predávajúceho. V uvedenom prípade sa márnym uplynutím dohodnutej lehoty Budúci kupujúci ako dlžník dostane do omeškania.

- **Odprenie plnenia podľa § 326 Obchodného zákonníka**

V súvislosti s vykonanou právnou analýzou omeškania dlžníka považujeme za potrebné upozorniť objednávateľa tohto stanoviska aj na omeškanie veriteľa. Podľa § 370 Obchodného zákonníka sa môže dostať do omeškania aj veriteľ, ak v rozpore so svojimi povinnosťami vyplývajúcimi zo záväzkového vzťahu neprevezme riadne ponúknuté plnenie alebo neposkytne spolupôsobenie potrebné na to, aby dlžník mohol splniť svoj záväzok. Zo záväzkového vzťahu vzniká veriteľovi nielen právo na plnenie (teda v tomto prípade odovzdanie stavebných objektov), ale aj povinnosť prijať plnenie (prevzatie skolaudovaných stavebných objektov)

a spolupôsobiť pri splnení záväzku (poskytnúť súhlas s uskutočnením stavby na Pozemkoch). V Zmluve o budúcej kúpnej zmluve nie je priamo upravená povinnosť Budúceho predávajúceho poskytnúť Budúcemu kupujúcemu súhlas s uskutočnením stavby, no táto jeho povinnosť vyplýva z povahy samotného záväzku. Porušenie tejto povinnosti zakladá zodpovednosť veriteľa a vytvára Budúcemu kupujúcemu priestor na uplatnenie práva na náhradu škody. V článku IV ods. 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa uvádza povinnosť zmluvných strán poskytovať si navzájom súčinnosť tak, aby nebol zmarený účel Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Pokiaľ by Budúci predávajúci bezdôvodne odmietol poskytnúť Budúcemu kupujúcemu súhlas s uskutočnením stavby na Pozemkoch v súlade s účelom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, svojím konaním by sa dostal do omeškania, pretože by neposkytol spolupôsobenie potrebné na to, aby Budúci kupujúci mohol splniť svoj záväzok. Budúci predávajúci by týmto konaním zmaril účel Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, čo by umožnilo Budúcemu kupujúcemu požadovať náhradu škody, ktorá mu v súvislosti s omeškaním Budúceho predávajúceho vznikla.

Z korešpondencie medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim poskytnutej predkladateľovi tohto stanoviska vyplýva, že Budúci predávajúci má dôvodnú obavu, či Budúci kupujúci splní svoj záväzok zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve riadne a včas. Táto obava Budúceho predávajúceho vyplýva zo správania sa Budúceho kupujúceho pri hľadaní relevantného riešenia, ako vzhľadom na absenciu dôležitých ustanovení v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve (súhlas Budúceho predávajúceho s uskutočnením stavby na Pozemkoch, zábezpeka poskytnutá Budúcemu predávajúcemu Budúcim kupujúcim) zosúladiť záujmy Budúceho predávajúceho ako vlastníka Pozemkov v záujmovej lokalite a Budúceho kupujúceho ako investora realizujúceho v tejto lokalite projekt, pričom zmluvné strany musia zohľadňovať existujúci právny stav a zmluvné vzťahy. Budúci kupujúci napriek opakovaným výzvam Budúceho predávajúceho na konanie do dnešného dňa nepredložil návrh spôsobu a rozsahu zábezpeky vo vzťahu k časovému harmonogramu plnenia jeho záväzku zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve napriek skutočnosti, že zmluvné strany sa na poskytnutí zábezpeky dohodli na rokovaní uskutočnenom dňa 14.2.2013.

V súvislosti s povinnosťou Budúceho predávajúceho poskytnúť Budúcemu kupujúcemu spolupôsobenie pri plnení jeho záväzku, poukazujeme na ustanovenie § 326 Obchodného zákonníka, ktorý rieši situáciu, keď strana povinná plniť je oprávnená plnenie odprieť bez toho, aby sa dostala do omeškania. Podľa § 326 ods. 1 Obchodného zákonníka, ak je strana povinná plniť záväzok pred plnením záväzku druhej strany, môže svoje plnenie odprieť až do doby, keď

sa jej poskytne alebo dostatočne zabezpečí plnenie druhej strany, ak po uzavretí zmluvy sa stane zrejším, že druhá strana nesplní svoj záväzok vzhľadom na nedostatok svojej spôsobilosti poskytnúť plnenie alebo vzhľadom na svoje správanie pri príprave plnenia záväzku, ďalej podľa § 326 ods. 2 Obchodného zákonníka, v prípadoch uvedených v odseku 1 môže oprávnená strana určiť druhej strane primeranú lehotu na dodatočné zabezpečenie plnenia a po uplynutí tejto lehoty môže od zmluvy odstúpiť, bez poskytnutia tejto lehoty môže strana od zmluvy odstúpiť, ak na majetok druhej strany je vyhlásený konkurz, a napokon podľa § 326 ods. 3 Obchodného zákonníka, pokiaľ z odsekov 1 a 2 nevyplýva niečo iné, nie je žiadna zo strán oprávnená odoprieť plnenie alebo odstúpiť od zmluvy z dôvodu, že záväzok druhej strany z inej zmluvy sa nesplnil riadne alebo včas.

Zákon v uvedených ustanoveniach upravuje tzv. vzájomnú podmienenosť plnení, keď jedna zmluvná strana je povinná plniť svoj záväzok (povinnosť Budúceho predávajúceho poskytnúť súhlas so stavbou) pred plnením záväzku druhej zmluvnej strany (povinnosť Budúceho kupujúceho uskutočniť stavbu). Právo odoprieť plnenie môže Budúci predávajúci uplatniť len po splnení nasledovných podmienok:

- a) po uzavretí Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve musí byť zrejmé, že Budúci kupujúci nesplní v dohodnutej dobe svoj záväzok, pričom táto skutočnosť musí vyplývať z nedostatku jeho spôsobilosti na plnenie alebo zo správania pri príprave záväzku. Nedostatok spôsobilosti poskytnúť plnenie znamená, že dlžník, aj keď chce, plniť nemôže, môže ísť o nespôsobilosť právnu (napr. strata oprávnenia na prevádzkovanie činnosti) alebo faktickú (napr. insolventnosť dlžníka, nedostatok kapacít na uskutočnenie nepeňažného plnenia). Správanie sa Budúceho kupujúceho pri príprave plnenia záväzku sa chápe ako absencia jeho vôle plniť, pričom nedostatok vôle plniť sa prejavuje v rôznych formách obštrukcií v štádiu prípravy plnenia, nedostatočnosť či formálnosť príprav na plnenie (napr. v prípade Budúceho kupujúceho absencia podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia; návrh Budúceho kupujúceho na uzavretie „ostrej“ kúpnej zmluvy namiesto nadobudnutia práva uskutočniť stavbu na Pozemkoch iným právne relevantným spôsobom; neposkytnutie vhodnej zábezpeky k dohodnutému časovému harmonogramu),
- b) ak na strane Budúceho kupujúceho budú vyššie uvedené podmienky splnené, právo Budúceho predávajúceho odmietnuť plnenie trvá až dovtedy, kým Budúci kupujúci dostatočne toto plnenie nezabezpečí alebo odpadnú dôvody, ktoré viedli k vzniku jeho práva odmietnuť plnenie. V tomto konkrétnom prípade právo odmietnuť plnenie skončí, ak napr.

Budúci kupujúci predloží návrh spôsobu a rozsahu zábezpeky k dohodnutému časovému harmonogramu.

Na aplikáciu odopretia plnenia musí mať Budúci predávajúci dostatočne a hodnoverne preukázané, že boli splnené podmienky požadované na odopretie plnenia, a teda, že po uzavretí Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa stalo zrejším, že Budúci kupujúci nesplní svoj záväzok vzhľadom na jeho správanie pri príprave plnenia záväzku. Preto v prípade, ak sa Budúci predávajúci rozhodne, že využije toto ustanovenie na odopretie plnenia, odporúčame, aby Budúceho kupujúceho písomne vyzval na preukázanie, aké sú jeho prípravy plnenia záväzku (podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia; zabezpečenie financovania projektu; podrobný časový harmonogram projektu do 31.12.2016). Pokiaľ Budúci kupujúci nepreukáže, že svoj záväzok splní v dohodnutej lehote, je Budúci predávajúci oprávnený odoprieť Budúcemu kupujúcemu plnenie, teda poskytnutie súhlasu na uskutočnenie stavieb na Pozemkoch bez toho, aby sa dostal do omeškania, pričom právo odopretia súhlasu trvá až do doby, kým sa Budúcemu predávajúcemu dostatočne zabezpečí plnenie Budúceho kupujúceho.

- **Odstúpenie od nesplateného záväzku podľa § 348 Obchodného zákonníka**

V nadväznosti na obavu Budúceho predávajúceho, že Budúci kupujúci nesplní svoj záväzok v dohodnutej lehote poukazujeme na ustanovenie § 348 Obchodného zákonníka, ktorý upravuje možnosť odstúpenia od zmluvy bez toho, aby bola porušená zmluva, a teda umožňuje odstúpiť ešte od nesplateného záväzku. Toto ustanovenie rieši situáciu, kedy výnimočne možno odstúpiť od zmluvy aj vtedy, keď ešte nedošlo k porušeniu povinnosti, ale jej porušenie v budúcnosti reálne hrozí.

Podľa § 348 ods. 1 Obchodného zákonníka ohľadne povinnosti, ktorá sa má plniť v budúcnosti, možno od zmluvy odstúpiť, keď zo správania povinnej strany alebo z iných okolností nepochybne vyplýva ešte pred časom určeným na plnenie zmluvnej povinnosti, že táto povinnosť bude porušená podstatným spôsobom, a povinná strana neposkytne po vyzvaní oprávnenej strany bez zbytočného odkladu dostatočnú zábezpeku.

Podľa § 348 ods. 2 Obchodného zákonníka ohľadne povinnosti, ktorá sa má plniť v budúcnosti, možno odstúpiť od zmluvy aj v prípade, keď povinná strana vyhlási, že svoju povinnosť nesplní.

Závazok Budúceho kupujúceho postaviť a odovzdať skolaudované stavebné objekty do vlastníctva Budúceho predávajúceho v súčasnosti ešte nie je splatný, no zo správania Budúceho kupujúceho (obštrukcie pri príprave plnenia zmluvy; zmena územného rozhodnutia; neposkytnutie zábezpeky k dohodnutému časovému harmonogramu) je aj vzhľadom na oprávnené odopretie plnenia Budúcim predávajúcim možné predpokladať, že v takejto situácii Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť postaviť a odovzdať skolaudované stavebné objekty do vlastníctva Budúceho predávajúceho v dohodnutej lehote, čím sa poruší zmluva podstatným spôsobom.

Na platné odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa § 348 Obchodného zákonníka musia byť splnené nasledujúce podmienky:

- a) musí byť nepochybné, že Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť takým podstatným spôsobom, že dôjde k podstatnému porušeniu zmluvy. Zmluvné strany sa v čl. III ods. 5 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli, že ak Budúci kupujúci neprevedie a neodovzdá Budúcemu predávajúcemu právoplatne skolaudované stavby v lehote do 31.12.2016, má sa za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a zmluva sa zrušuje od počiatku. Z uvedeného vyplýva, že takéto nesplnenie záväzku sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,
- b) o tom, že plnenie Budúceho kupujúceho je reálne ohrozené, nesmú byť žiadne pochybnosti, pretože Budúci predávajúci ako strana, ktorá od zmluvy odstupuje, znáša dôkazné bremeno o nepochybnosti ohrozenia splnenia povinnosti v prípade súdneho sporu. Existencia ohrozenia splnenia povinnosti musí vyplývať zo správania sa Budúceho kupujúceho, ako aj z iných okolností,
- c) Budúci predávajúci musí pred odstúpením vyzvať Budúceho kupujúceho, aby splnenie záväzku zabezpečil poskytnutím dostatočnej zábezpeky (napr. záložné právo, banková záruka, prípadne ručiteľia),
- d) Budúci kupujúci napriek výzve neposkytne zábezpeku bez zbytočného odkladu alebo neposkytne dostatočnú zábezpeku.

Ak by však Budúci kupujúci vyhlásil, že svoju povinnosť, ktorá sa má plniť v budúcnosti, nesplní, Budúci predávajúci môže od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť okamžite a to bez toho, aby musel plniť akékoľvek ďalšie podmienky.

- **Riziká, ktoré hrozia Budúcemu predávajúcemu v prípade neplatného odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**

V súvislosti s odstúpením od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve hrozí Budúcemu predávajúcemu, že ho bude Budúci kupujúci žalovať o neplatné odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V tomto konaní sa bude Budúci kupujúci snažiť dokázať, že nedošlo k splneniu všetkých podmienok, ktoré vyžaduje zákon na platné odstúpenie od zmluvy, že svoju povinnosť zo zmluvy neporušil podstatným spôsobom a že by svoj záväzok postaviť a odovzdať skolaudované stavby stihol splniť v dohodnutej lehote. V tejto súvislosti odporúčame objednávateľovi tohto právneho stanoviska v právnom postavení Budúceho predávajúceho, aby si obstaral napr. vypracovanie znaleckého posudku, ktorý by odborne zhodnotil, či je Budúci predávajúci schopný v lehote do 31.12.2016 splniť svoj záväzok postaviť, skolaudovať a odovzdať dohodnuté stavebné objekty; aby v prípade odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve postupoval dôsledne v intenciách zákona a oprávnenosť vykonania svojich právnych úkonov mal preukázanú písomnými dôkazmi. Budúci kupujúci sa zrejme bude ďalej brániť tým, že mu zo strany Budúceho predávajúceho nebola poskytnutá dostatočná súčinnosť, bez ktorej nemohol splniť svoj záväzok. Ak by Budúci kupujúci v tomto spore dosiahol úspech, vzniklo by mu voči Budúcemu predávajúcemu právo na náhradu škody, ktorá mu bola spôsobená neplatným odstúpením od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom z predloženej korešpondencie medzi Budúcim predávajúcim a Budúcim kupujúcim vyplýva, že Budúci kupujúci vyhlásil, že doposiaľ investoval do realizácie projektu 16 mil. Eur. K uplatneniu náhrady škody a preukázaniu vzniku zodpovednosti za škodu sa venujeme v ďalšom odseku.

V nadväznosti na možné riziká, upozorňujeme Budúceho predávajúceho na trvanie Zmluvy o nájme pozemku č. 18 88 0050 01 00 zo dňa 1.2.2001 uzatvorenej medzi Hlavným mestom SR Bratislava na strane prenajímateľa a spoločnosťou INTERMONT, a.s. na strane nájomcu. Predmetom tejto zmluvy je prenájom pozemkov, ktoré sa čiastočne zhodujú s Pozemkami, ktoré majú byť predmetom kúpy v súlade so Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. Z dôvodu eliminovania rizík, ktoré hrozia Budúcemu predávajúcemu v prípade jeho odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odporúčame, aby Budúci predávajúci ukončil trvanie Zmluvy o nájme pozemku č. 18 88 0050 01 00, a to z dôvodu prípadnej námietky Budúceho kupujúceho, že nemohol plniť svoj záväzok zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve preto, že v dôsledku prenájmu časti Pozemkov tretej osobe k týmto nemal užívacie právo. Skutočnosť, že v mene nájomcu -

spoločnosti INTERMONT, a.s. a rovnako aj v mene Budúceho kupujúceho koná rovnaká fyzická osoba, nie je v tomto prípade právne relevantná.

2.2.1 Následky odstúpenia

Vzhľadom na to, že záväzkové vzťahy založené Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve podliehajú režimu Obchodného zákonníka, odstúpením od zmluvy zmluva zaniká dorúčením oznámenia oprávnenej strany o odstúpení druhej zmluvnej strane, tzn. ex nunc. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán zo zmluvy. Odstúpenie sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy. Strana, ktorej pred odstúpením od zmluvy poskytla plnenie druhá strana, toto plnenie vráti, pri peňažnom záväzku spolu s úrokmi dojednanej v zmluve pre tento prípad, inak ustanovenej podľa § 502, a teda v najvyššej prípustnej výške ustanovenej zákonom. Ak vracia plnenie strana, ktorá od zmluvy odstúpila, má nárok na úhradu nákladov s tým spojených. Z uvedeného vyplýva, že v prípade odstúpenia Budúceho predávajúceho od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je Budúci predávajúci povinný vrátiť Budúcemu kupujúcemu prvú časť kúpnej ceny, ktorú už uhradil vrátane úrokov z omeškania z tejto sumy.

Pokiaľ ide o náhradu škody, Obchodný zákonník v § 373 upravuje, že ten, kto poruší svoju povinnosť zo záväzkového vzťahu je povinný nahradiť škodu tým spôsobenú druhej strane, ibaže preukáže, že porušenie povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť. Predpokladmi vzniku zodpovednosti za škodu sú:

- a) protiprávny úkon – porušenie právnej povinnosti,
- b) vznik škody – majetková ujma, ktorú možno vyjadriť v peniazoch a delí sa skutočnú škodu (zmenšenie majetku poškodeného) a ušlý zisk (majetková ujma vyjadriteľná v peniazoch spočívajúca v tom, že nedošlo k zväčšeniu majetku poškodeného, ktoré bolo možné očakávať),
- c) príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a vznikom škody.

V prípade, ak si bude Budúci kupujúci uplatňovať u Budúceho predávajúceho právo na náhradu škody, musí uniesť dôkazné bremeno týkajúce sa existencie predpokladov vzniku zodpovednosti za škodu.

Je potrebné zdôrazniť, že poškodená strana nemá právo na náhradu škody, ak nesplnenie povinnosti povinnej strany bolo spôsobené konaním poškodenej strany alebo nedostatkom súčinnosti, na ktorú bola poškodená strana povinná. Z uvedeného vyplýva, že ak by si Budúci kupujúci uplatňoval právo na náhradu škody, ktorá mu vznikla odstúpením Budúceho predávajúceho od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, vzhľadom na to, že k platnému odstúpeniu od Zmluvy došlo z dôvodu nesplnenia povinnosti Budúceho kupujúceho, ktoré bolo spôsobené jeho konaním a správaním, Budúci kupujúci nebude mať právo na náhradu škody.

3. Záver

Odstúpenie Budúceho predávajúceho od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v súlade so Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve v súčasnosti nie je možné.

Pokiaľ Budúci predávajúci bezdôvodne neposkytne Budúcemu kupujúcemu súčinnosť pri poskytnutí súhlasu na uskutočnenie stavieb na Pozemkoch, dostáva sa tým do omeškania a Budúcemu kupujúcemu vzniká priestor na uplatnenie práva na náhradu škody vzniknutej v dôsledku takéhoto konania Budúceho predávajúceho.

Aplikáciou ustanovení § 326 Obchodného zákonníka môže Budúci predávajúci po splnení ustanovených podmienok odoprieť plnenie Budúcemu kupujúcemu až do doby, keď Budúci kupujúci dostatočne zabezpečí svoje plnenie, pričom sa Budúci predávajúci nedostane do omeškania a nezmarí účel zmluvy poskytnutím potrebnej súčinnosti.

Budúci predávajúci je oprávnený od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť podľa § 348 Obchodného zákonníka, teda môže odstúpiť od povinnosti, ktorá sa má plniť v budúcnosti, keď zo správania Budúceho kupujúceho ako povinnej strany alebo z iných okolností nepochybne vyplýva ešte pred časom určeným na plnenie zmluvnej povinnosti, že táto povinnosť bude porušená podstatným spôsobom, a Budúci kupujúci ako povinná strana neposkytne po vyzvaní Budúceho kupujúceho ako oprávnenej strany bez zbytočného odkladu dostatočnú zábezpeku.

Pokiaľ Budúci predávajúci po vyhodnotení všetkých skutkových okolností prípadu usúdi, že nie sú splnené podmienky na odstúpenie od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak, ako sú uvedené v tomto právnom stanovisku, je povinný konať v zmysle uzavretej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a dohodnúť sa s Budúcim kupujúcim na takej zmene Zmluvy o budúcej kúpnej

zmluve, ktorou udelí Budúcemu kupujúcemu súhlas s uskutočnením stavby na Pozemkoch, čím mu poskytne potrebnú súčinnosť pri plnení jeho zmluvného záväzku.

....
Main Agreem. ICC - DD / No 6.

Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve

uzavretá podľa § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
medzi zmluvnými stranami:

názov:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo:

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO:

603 481

DIČ:

202 037 2596

zastúpené:

Ing. Andrej Ďurkovský, primátor

(ďalej len „Budúci predávajúci“)

a

obchodné meno:

Transprojekt s.r.o.

sídlo:

Železničiarska ul. č. 13, 811 04 Bratislava

IČO:

35 729 651

DIČ:

202 026 8547

zápis:

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Sro, vložka č.: 15720/B

zastúpená:

Ing. Igor Ballo, konateľ

(ďalej len „Budúci kupujúci“)

(spolu ako „Zmluvné strany“)

(ďalej len „Zmluva“)

za týchto podmienok:

Článok I. Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v lehote podľa čl. II. tejto Zmluvy uzatvoria Kúpnu zmluvu (ďalej len „*Budúca zmluva*“), ktorou Budúci predávajúci prevedie na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam:

- a) *novovytvoreným pozemkom – parceliam reg. „C“*:
- *parc. č. 23093/26, zastavané plochy, o výmere 5121 m²,*
 - *parc. č. 23093/27, zastavané plochy, o výmere 1249 m²,*
 - *parc. č. 23093/28, zastavané plochy, o výmere 1997 m²,*
 - *parc. č. 23096/24, zastavané plochy, o výmere 13048 m²,*

ktoré vznikli podľa Geometrického plánu č. 004/2006, vyhotoveného spoločnosťou GEOPRAKTA, spol. s r.o., autorizačne overeného Ing. Jánom Barokom dňa 17.01.2006, úradne overeného Ing. Ladislavom Burianom dňa 18.01.2006, z pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 1656, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, takto :

- od parc.č.23093/1, ostatné plochy, o výmere 5202 m² bola oddelená *parc. č. 23093/26, zastavané plochy, o výmere 5121 m²,*
- od parc.č.23093/13, ostatné plochy, o výmere 1448 m² bola oddelená *parc. č. 23093/27, zastavané plochy, o výmere 1249 m²,*
- od parc.č.23093/12, ostatné plochy, o výmere 2701m² bola oddelená *parc. č. 23093/28, zastavané plochy, o výmere 1997 m²,*
- od parc.č.23096/1, ostatné plochy, o výmere 13144 m² bola oddelená *parc. č. 23096/24, zastavané plochy, o výmere 13048 m²*

- b) *pozemkom - parceliam reg. „C“*:

- *parc. č. 23096/11, ostatné plochy, o výmere 25 m²,*
- *parc. č. 23096/12, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 27 m²,*
- *parc. č. 23093/15, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 12 m²,*
- *parc. č. 23093/4, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 531 m²,*

zapísaným na liste vlastníctva č. 1656 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I (ďalej len „Pozemky“).

2. Súčasťou Budúcej zmluvy bude Zmluva o zriadení vecného bremena, ktorou Budúci kupujúci bezodplatne zriadi na Pozemkoch vecné bremeno v prospech Budúceho predávajúceho, ktoré bude spočívať v práve užívania stavby a prevádzkovania električkovej trate spolu s príslušenstvom potrebným na jej prevádzku na neobmedzenú dobu.

Článok II.

Lehota na uzavretie budúcej zmluvy

1. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť Budúcu zmluvu po splnení podmienky uvedenej v ods. 2 tohto článku.
2. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť Budúcu zmluvu s Budúcim kupujúcim až po bezodplatnom prevode a odovzdaní právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií podľa Dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia - Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave (ďalej len „Dokumentácia“), ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy do vlastníctva Budúceho predávajúceho, najneskôr do 31.12.2016.

Článok III.

Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za Pozemky vo výške 1.080,38 EUR/m² slovom jedentisícosemdesiat EUR a 38 centov (informatívny prepočet na SKK : 32.547,66 SKK/m² (slovom: tridsaťdvatisícpäťstoštyridsaťsedem Slovenských korún a 66 hal), t.j. celková kúpna cena za Pozemky o celkovej výmere 22.010 m² predstavuje sumu vo výške 23.779.260,43 EUR slovom dvadsaťtrimiliónovsedemstosedemdesiatdeväťtisíc dvestošesťdesiat EUR a 43 centov (informatívny prepočet na SKK 716.374.000,- SKK (slovom: sedemstošestnásťmiliónovtristosedemdesiatštyritisíc Slovenských korún).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzok zaplatiť kúpnu cenu za Pozemky vo výške **23.779.260,43 EUR** slovom : dvadsaťtrimiliónovsedemstosedemdesiatdeväťtisíc dvestošesťdesiat EUR a 43 centov bude Budúci kupujúci plniť nasledovne:
- a) Záväzok zaplatiť prvú časť kúpnej ceny vo výške **365.299,07 EUR** slovom : tristošesťdesiatpäťtisícdeväťdesiatdeväť EUR a 7 centov (informatívny prepočet na SKK 11.005.000,-SKK slovom: jedenásťmiliónovpäťtisíc Slovenských korún), t.j. **16,50 EUR/m²** (informatívny prepočet na SKK 500,-SKK/m²), splní Budúci kupujúci formou peňažného plnenia a to bezhotovostným prevodom na účet Budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami, v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 (ďalej len „Uznesenie“), ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Záväzok zaplatiť prvú časť kúpnej ceny za Pozemky podľa tohto ustanovenia sa považuje za splnený dňom pripísania celej prvej časti kúpnej ceny na účet Budúceho predávajúceho.
- b) Záväzok zaplatiť druhú časť kúpnej ceny vo výške **23.413.961,36 EUR** slovom : dvadsaťtrimiliónovštyristottrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden EUR a 36 centov (informatívny prepočet na SKK 705.369.000,- SKK slovom: sedemstopäťmiliónov tristošesťdesiatdeväťtisíc Slovenských korún) Budúci kupujúci splní formou vecného (nepeňažného) plnenia a to vybudovaním stavebných objektov a plánovaných investícií na Pozemkoch v zmysle Dokumentácie, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy, v súlade s Uznesením a bezodplatným prevodom a odovzdaním právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií podľa Dokumentácie do výlučného vlastníctva Budúceho predávajúceho najneskôr do 31.12.2016 titulom Zmluvy, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva.
3. Zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena za Pozemky uvedená v ods. 1 tohto článku je konečná. V prípade, ak náklady na výstavbu stavebných objektov a plánovaných investícií podľa Dokumentácie budú vyššie ako cena vecného plnenia **23.413.961,36 EUR** slovom : dvadsaťtrimiliónovštyristottrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden EUR a 36 centov, tieto náklady hradí v plnom rozsahu Budúci kupujúci.

4. V prípade, ak Budúci kupujúci neuhradí Budúcemu predávajúcemu prvú časť kúpnej ceny vo výške 365.299,07 EUR slovom : tristošesťdesiatpäťtisícdeväťdesiatdeväť EUR a 7 centov (informatívny prepočet na SKK 11.005.000,-SKK slovom: jedenásťmiliónovpäťtisíc Slovenských korún), t.j. 16,50 EUR/m² naraz v lehote do 30 dní od podpísania tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami, má sa automaticky za to, že obe Zmluvné strany od tejto Zmluvy odstúpili a táto Zmluva sa od počiatku zrušuje.
5. V prípade, ak Budúci kupujúci najneskôr do 31.12.2016 neprevedie a neodovzdá Budúcemu predávajúcemu bezodplatne právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície podľa Dokumentácie do vlastníctva, má sa automaticky za to, že obe Zmluvné strany od tejto Zmluvy odstúpili a táto Zmluva sa od počiatku zrušuje.
6. V prípade, ak Budúci kupujúci najneskôr do 31.12.2016 neprevedie a neodovzdá Budúcemu predávajúcemu bezodplatne právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície podľa Dokumentácie do vlastníctva, časť kúpnej ceny – peňažné plnenie v sume 365.299,07 EUR slovom : tristošesťdesiatpäťtisícdeväťdesiatdeväť EUR a 7 centov (informatívny prepočet na SKK 11.005.000,-SKK slovom: jedenásťmiliónovpäťtisíc Slovenských korún), t.j. 16,50 EUR/m², sa Budúcemu kupujúcemu nevráti – táto suma bude zmluvnou pokutou za neplnenie uvedeného záväzku.
7. V prípade, ak právoplatne skolaudované stavby a plánované investície podľa Dokumentácie nebudú Budúcemu predávajúcemu prevedené a odovzdané Budúcim kupujúcim bezodplatne do vlastníctva do 31.12.2016, Budúci kupujúci ich aj keď nebudú právoplatne skolaudované bezodplatne prevedie a odovzdá do vlastníctva Budúceho predávajúceho, pričom je Budúci kupujúci povinný uhradiť Budúcemu predávajúcemu preukázateľnú náhradu škody.

Článok IV. Osobitné ustanovenia

1. Budúci predávajúci vyvinie úsilie tak, aby mohol uzatvoriť so ŽSR zmluvu o budúcom uzavretí zámenných zmlúv, resp. inú zmluvu o majetkovo právnom vypořádání, v ktorej

budú dohodnuté presné podmienky zámeny, vyporiadania pozemkov medzi ŽSR a Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci predávajúci bez zbytočného odkladu po podpise tejto Zmluvy predloží mestskému zastupiteľstvu návrh na odpredaj parcely č. 23093/4, zastavené plochy a nádvoria, o výmere 531m², ktorá bola vo vlastníctve spoločnosti s názvom Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť, do vlastníctva Budúceho kupujúceho za znaleckú cenu.
3. Budúci predávajúci súhlasí s tým, aby Budúci kupujúci na základe ohlásenia vykonal rozkopávky v dotknutom území, pričom je dohodnuté vzhľadom na veľký rozsah rozkopávok, že Budúci kupujúci je oprávnený, a to najmä s ohľadom na investíciu v prospech Budúceho predávajúceho a rekonštrukciu mestských stavebných a iných objektov, nachádzajúcich sa na verejnom priestranstve, žiadať v zmysle ustanovení §10 Všeobecného záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2010 v platnom znení, o oslobodenie od dane za užívanie, zabratie verejného priestranstva v Dotknutom území pre účely realizácie Projektu, t.j. z dôvodu osobitného spôsobu užívania verejného priestranstva pre potreby Budúceho predávajúceho.
4. Budúci kupujúci berie na vedomie, že o zriadení vecných bremien a/alebo uzavretí nájomných zmlúv rozhoduje mestské zastupiteľstvo. Z tohto dôvodu bude Budúci kupujúci povinný požiadať o schválenie predmetných nájomných zmlúv a/alebo zmlúv o zriadení vecných bremien mestské zastupiteľstvo. Zmluvné strany si budú poskytovať navzájom súčinnosť tak, aby nebol zmarený účel Zmluvy.

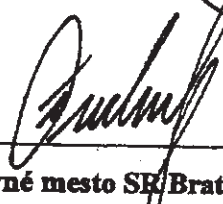
Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Budúci kupujúci práva a povinnosti z tejto Zmluvy nemôže postúpiť tretej osobe.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisania oboma Zmluvnými stranami.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu možno meniť alebo doplniť len formou očíslovaných písomných dodatkov odsúhlasených a podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti výslovne neupravené touto Zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú Zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Bratislave, dňa




Hlavné mesto SR Bratislava
Ing. Andrej Ďurkovský, primátor

V Bratislave, dňa

17. 12. 2010


Transprojekt s.r.o.
Ing. Igor Ballo, konateľ

Prílohy:

1. Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie júl 2005, v znení doplnkov vypracovanej spol. MARKROP, spoločnosť s ručením obmedzeným a jej doplnení
2. Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 – kópia
3. Odsúhlasenie rozsahu vecného a finančného plnenia, Generálny Investor Bratislavy, marec 2007 – kópia



Zmluva o nájme pozemku
č. 18 88 0050 01 00

Zmluvné strany :

1. **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené : Jozefom Moravčíkom, priprátorom
Peňažný ústav : VÚB Bratislava – mesto
Číslo účtu : 30031-6327-012/0200
Variabilný symbol : 188005001
IČO : 603 481

(ďalej ako „prenajímateľ“,)

a

2. **INTERMONT a.s.**
Železničiarska 13, 811 04 Bratislava
zastúpená : Ing. Igor Ballo, predseda predstavenstva
Peňažný ústav: TATRA BANKA
Číslo účtu : 262 900 1210/1100
IČO : 308 401 98
DIČ : 308 401 98/600

(ďalej ako „nájomca“,)

uzatvárajú podľa §-u 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku.

Článok 1
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom pozemku v katastrálnom území Staré Mesto parc. c. 23093/1 ostatná plocha vo výmere 10 091 m² vedenom na liste vlastníctva č.1656.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemky v k.ú. Staré mesto, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 245-314/2000 IČO: 31321704 parc. č. 23093/1 ostatná plocha vo výmere 5214 m², parc.č. 23093/13 ostatná plocha vo výmere 1448 m² a parc.č. 23093/14 ostatná plocha vo výmere 728m².
- Celková výmera prenajímaných pozemkov je 7390 m².

3. Účelom nájmu je výstavba a prevádzkovanie objektov služieb-funkčný profil občianska vybavenosť.

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Za nesplnenie tohto záväzku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 10 000,- Sk.

4. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom prenajímaného pozemku a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Článok 2 Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 1.2.2001 do 31.12.2001.

2. Doba nájmu môže byť predĺžená len na základe písomnej dohody zmluvných strán, uzatvorenej najneskôr ku dňu skončenia nájmu.

Článok 3 Úhrada za nájom

1. Nájomné za prenajatý pozemok je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách nasledovne :

- cena nájmu počas doby výstavby, najdlhšie do 31.12. 2003 je 5,007 EUR/m2/rok, spolu 37002,- EUR ročne,
- cena nájmu počas ostatnej doby nájmu naneskôr od 1.1.2004 je 12,517 EUR/m2/rok, spolu 92501,- EUR ročne.

2. Vydanie kolaudačného rozhodnutia na posledný z objektov stavby je nájomca povinný oznámiť do piatich dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na oddelení správy nehnuteľností magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Zmena výšky platby nastane k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

3. Nájomné za príslušný polrok sa nájomca zaväzuje uhradiť vždy vopred k 31.januáru a k 31.júlu príslušného roku, počnúc rokom 2004.

4. Nájomné za obdobie od 1.2.2001 do 30.6.2001 v hodnote 15417,- EUR = 677 423,- Sk nájomca uhradí do 28.2.2001. Nájomné je prepočítané podľa platného kurzu Sk : EUR vyhlasovaného NBS ku dňu 2.1.2001.

5. Nájomné za obdobie od 1.7.2001 do 31.12.2003 v hodnote 95589,- EUR nájomca uhradí do 30.9.2001.

6. Nájomné bude hradené v mene Slovenská koruna po prepočítaní platného kurzu Sk ku EUR vyhlasovaného Národnou bankou Slovenska ku dňu realizácie platby.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením splatného nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy nájomného za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nie je týmto dotknutá.

Článok 4

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči nájomcovi, ak nájomca v rozpore s touto zmluvou prenajatý pozemok dá do podnájmu, neuhradí splatné nájomné ani do 14 dní od doručenia resp. neprevzatia 2. upomienky, alebo ako ho užíva na iný ako dohodnutý účel, alebo nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie na plánovaný objekt na prenajatých pozemkoch do 31.12.2003. V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle prenajímateľa o odstúpení bude doručený nájomcovi.
2. Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že na základe rozhodnutia príslušného orgánu z dôvodu nezavineného nájomcom nebude môcť využiť na účel predpokladaný touto zmluvou.
3. V prípade, že závery štátnej expertízy k zámerom verejných prác Nosný systém HD-Severná tangenta preukážu, že severná tangenta bude situovaná na prenajatých pozemkoch, nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy ku dňu 1.7.2001
4. V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný prenajaté pozemky uviesť do pôvodného stavu do 30 dní od dňa odstúpenia a prenajímateľ nie je povinný zaplatené nájomné vrátiť späť, ak sa strany nedohodnú inak.
- 5.. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok 5

Ďalšie dojednania

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o pozemok, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

Nájomca sa ďalej zaväzuje hradiť zo svojho všetky miestne poplatky, ktoré budú spojené s predmetom nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zaobstarať dokumentáciu pre komplexné urbanisticko-architektonické riešenie územia, pri spracovávaní ktorej bude rešpektovať závery štátnej expertízy k zámerom verejných prác - Nosný systém MHD a Severná tangenta.

4. Ak výsledky verejnej urbanisticko-architektonickej súťaže preukážu že funkčný profil riešeného územia sa žiada rozšíriť v zmysle zadania, nájomca dostane prednostné právo v tejto veci konať.

5. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať na prenajatých pozemkoch trvalú prevádzku súčasnej koľajovej dopravy a súvisiacich činností s tým, že v prípade nevyhnutnej krátkodobej výluky dopravy zvýšené náklady Dopravného podniku Bratislava a.s. súvisiace so zabezpečením náhradnej dopravy nahradí nájomca. Týmto sa rozumie aj dočasná preložka električkovej trate počas výstavby.

6. Nájomca na prenajatom preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava - Staré mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod., a z platných predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.

7. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadia ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 000,-Sk.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody, spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok 6 Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že podľa jeho vedomia prenajímané pozemky nie sú dotknuté právami tretích osôb ani mu nie sú známe žiadne právne skutočnosti, ktoré by prenajímateľa obmedzovali uzatvoriť túto zmluvu alebo obmedzovali právo nájomcu využívať predmet zmluvy v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

2. Tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 7. decembra 2000 uznesením č. 449/2000.

3. Nájomné právo k pozemku podľa tejto zmluvy sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca uzná záväzok splácať nájomné presne v termíne ustanovenom zmluvou. Nájomca v nej súčasne vyhlási, že v prípade nesplnenia záväzku vyplývajúceho z nájomnej zmluvy je hlavné mesto SR Bratislava po splatnosti ktoréhokoľvek splatného nájomného oprávnené postupovať voči nemu vo svoj prospech podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti, a súhlasí s vykonateľnosťou záväzku v zmysle § 251 až 274 Občianskeho súdneho poriadku exekúciou na celý jeho majetok. Notárska zápisnica bude vykonateľná podľa § 41 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. a § 274 písm. e) Občianskeho súdneho poriadku v prípade, že nájomca nedodrží podmienky ustanovené zmluvou. V notárskej zápisnici bude preukazne uvedený majetok nájomcu, ktorý hodnotove dosahuje výšku 1.5 násobku ročného nájomného a zmluva o budúcej záložnej zmluve v prospech hlavného mesta SR Bratislavy na novovybudovaný objekt služieb za účelom zabezpečenia platby nájomného..

5. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

6. Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. Obsah tejto zmluvy považujú zmluvné strany za predmet obchodného tajomstva.

8. Zmluva sa vyhotovuje v 6-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť od 1.2.2001.

V Bratislave, dňa 1.2.2001

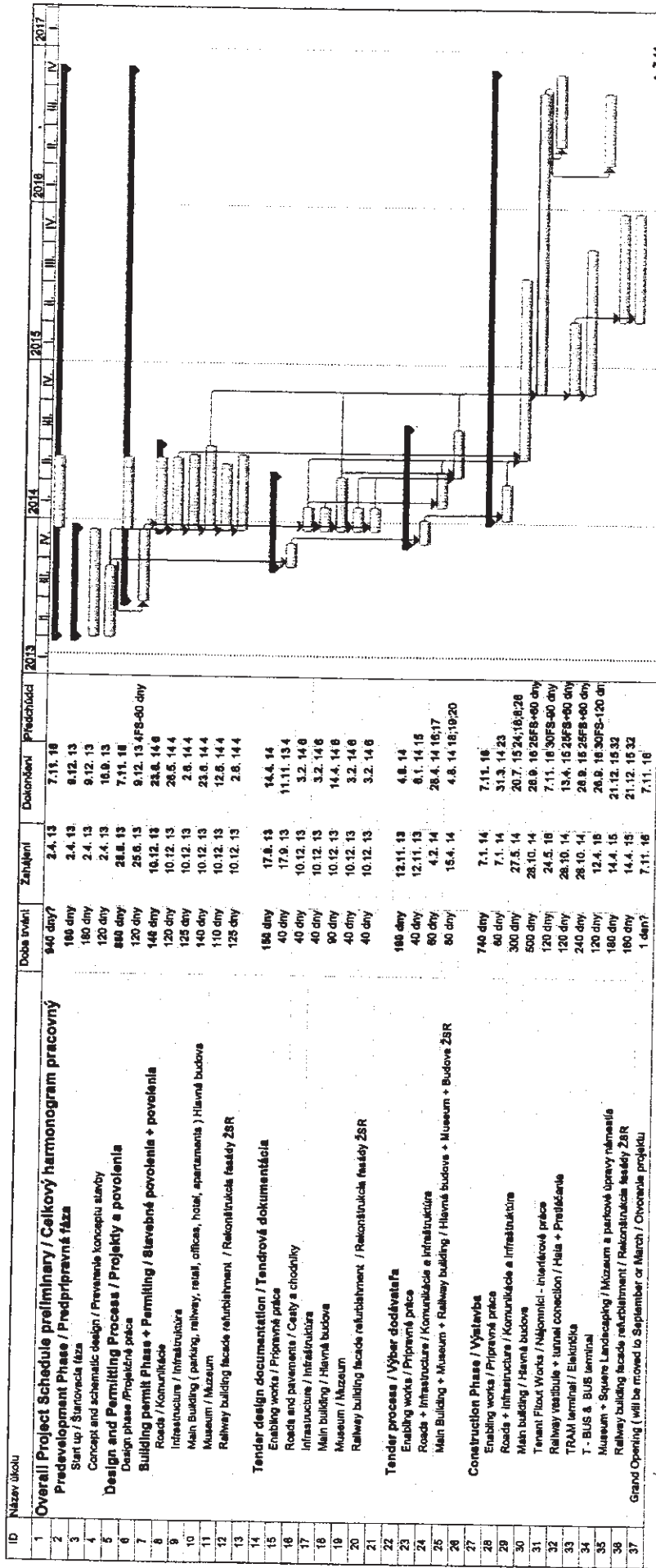
Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Jozef Moravčík
primátor

V Bratislave, dňa 01.02.2001

Nájomca:
INTERMONT a.s. INTERMONT a.s.
Železničarska ul. 13
811 04 Bratislava
SLOVAKIA
0

Igor Ballo
predseda predstavenstva



Průběh realizace projektu je podrobněji dle výstavby stavebních povolení.

Handwritten signature

Transprojekt a.s.
 Zalkmířská 13
 811 04 Bratislava
 IČO: 35 729 651
 DIČ: SK2020268347

Projekt: ústřední plán 16.10.10 - Datum: 20.2.13	Úkol Průběh	Místo Souhrnný Zahrnutý úkol	Zahrnutý úkol Zahrnutý místo Zahrnutý průběh	Rozšíření Ústřední úkol Souhrnný projekt	Sestupní podle obsahu Konečný termín
---	----------------	------------------------------------	--	--	---



doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 29. 04. 2013

Č.j. MAGS SNM- 33384/2013/242961

Vážený pán Ballo,

dovoľte mi, aby som nadviazal na uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 1052/2013 zo dňa 24. – 25. 4. 2013, ktoré si, berúc do úvahy aj naše spoločné rokovanie, ktoré sa uskutočnilo dňa 14. 2. 2013, vytýčilo za cieľ nájsť zodpovedajúce riešenie situácie ohľadom Predstaničného námestia, ktorú nemožno nazvať inak ako nevyhovujúcou, a to tak pre Vás, ako aj pre hlavné mesto SR Bratislava, ktorého úlohou je okrem iného zabezpečiť bezproblémový chod mesta a vyvíjať potrebné úsilie, k tomu, aby boli zabezpečené základné funkcie i dôstojná reprezentácia smerom k obyvateľom i návštevníkom.

Priestor hlavnej stanice je vo väčšine prípadov jedným z prvých miest, s ktorým návštevníci mesta prídu do kontaktu, a je preto pochopiteľné, že mesto má záujem, aby toto miesto vyhovovalo ich potrebám a zároveň spĺňalo popri funkčných aj isté estetické kritériá, ktoré v súčasnosti úplne absentujú.

Realizácia projektu takého rozsahu, aký má Vaša spoločnosť v pláne uskutočniť, sa vo významnej miere dotkne existujúcej infraštruktúry a nepriaznivý dopad na jej fungovanie je potrebné časovo eliminovať, preto je pochopiteľné, že hlavné mesto, ktoré je povinné zo zákona majetok obce chrániť, zveľaďovať a zhodnocovať a je povinné postupovať pri hospodárení s majetkom obce v súlade s platnými právnymi predpismi, predovšetkým v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a v súlade so Štatútom mesta SR Bratislavy, v tomto smere požaduje záruky, ktoré rovnako ako vzťah Vašej spoločnosti k dotknutým pozemkom v uzatvorenej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve nie sú dostatočným spôsobom zadefinované.

Samotná konštrukcia Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je veľmi všeobecná a neobsahuje úpravu niektorých právnych vzťahov, ktoré obidve zmluvné strany postrádajú. Konkrétny obsah a rozsah chýbajúcich záväzkov je preto potrebné dojednať v dobe pred vydaním stavebného povolenia, teda v období, v ktorom sa práve nachádzame.

V zmysle vyššie uvedeného som bol mestským zastupiteľstvom poverený rokovať o poskytnutí garancií, že sa projekt Predstaničného priestoru dokončí v zmysle a rozsahu uzatvorenej Zmluvy o budúcej zmluve v stanovenom termíne do 31. 12. 2016 ako aj že budú dodržané jednotlivé body harmonogramu prác, ktorý ste nám predložili.

Keďže v rámci rokovaní môže vyjsť najavo, že niektoré stanovené termíny nie je možné z objektívnych príčin dodržať, je možné pristúpiť aj k dohode o posune jednotlivých termínov, a to maximálne o 6 mesiacov. Rokovania by mali byť ukončené najneskôr do 27. 5. 2013 a informácia o nich bude predmetom materiálu, predloženého mestskému zastupiteľstvu dňa 27. 6. 2013.

V tejto súvislosti Vás teda žiadam, aby hlavnému mestu bola vo vyššie uvedenej lehote poskytnutá finančná alebo iná zábezpeka (napr. banková garancia) alebo iné vierohodné doklady, z ktorých bude nad všetky pochybnosti zrejmé, že investor je schopný zabezpečiť financovanie realizácie celého projektu v rozsahu stanovenom Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a subjekt, ktorý túto zábezpeku poskytne je v plnom rozsahu oboznámený a súhlasí s harmonogramom prác, ktorý bol predložený hlavnému mestu.

V tejto súvislosti uvádzam, že mestské zastupiteľstvo nevyslovilo svoj nesúhlas s uzatvorením dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, naopak, počíta so situáciou, že takáto potreba vyvstane a splnomocnilo ma na rokovanie o jeho obsahu avšak za predpokladu, že rozsah prác, ani Čl. II. ods. 2, Čl. III. ods. 5 a ods. 7 nebudú dodatkom dotknuté. Tento postup v podstate kopíruje Vašu požiadavku, obsiahnutú v bode 2 Vášho listu zo dňa 15. 4. 2013, avšak za predpokladu, že budú rešpektované oprávnené záujmy hlavného mesta.

V rámci rokovaní o obsahu dodatku sa môže, ako sme uviedli už v predchádzajúcom texte, dospieť aj k dohode o posune termínov stanovených v zmluve a v harmonograme, maximálne však o 6 mesiacov. To znamená, že je vytvorený potrebný priestor i na posun termínov, stanovených Vami predloženým harmonogramom, na ktorý sa odvolávate v bode 3 Vášho listu, a ktorý skutočne máme k dispozícii, avšak bez dodatočných informácií ho nevieme posúdiť a zaujať k nemu relevantné stanovisko.

Ako profesionálnemu developerovi je Vám nepochybne zrejmé, že deklarovanie adekvátnych garancií, ktorých podrobná špecifikácia pre Vás, vzhľadom na Vaše bohaté predchádzajúce skúsenosti, nebude predstavovať závažnejší problém, je pre hlavné mesto SR Bratislava jedným z kľúčových bodov majúcich zásadný vplyv na ďalší vývoj situácie.

Citovaným uznesením je pevne daný rámec, ktorý ohraničuje možnosti hlavného mesta pri tvorbe dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a sú stanovené úlohy, ktorých splnenie je potrebné nevyhnutne zabezpečiť.

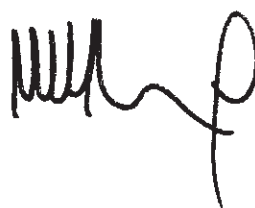
Verím, že ústretový postoj mestského zastupiteľstva bude zlomovým bodom a prinesie výrazný posun v rámci realizácie projektu.

Čo sa týka Vašej požiadavky, sformulovanej v bode 1 Vášho listu zo dňa 15. 4. 2013, zvolať spoločnú tlačovú konferenciu, za účasti hlavného mesta SR Bratislava, Železníc SR a Vašej spoločnosti, resp. vydať spoločnú tlačovú správu, prostredníctvom ktorých by sa mala docieľiť náprava škôd dobrého mena spoločnosti Transprojekt a Ing. Igora Balla, môžem konštatovať, že pokiaľ nevykonanie tohto kroku je vnímané ako prekážka v pokračovaní realizácie zámeru, hlavné mesto SR Bratislava je pripravené poskytnúť v zmysle záverov, na ktorých sa uznesie mestské zastupiteľstvo na svojom

zasadnutí, ktoré sa uskutoční dňa 27. 6. 2013, potrebnú súčinnosť a po vzájomnej dohode pristúpiť k spoločnej mediálnej prezentácii projektu.

Berúc do úvahy všetky okolnosti a najmä však záujem oboch strán na dospieť k dohode o ďalších krokoch, deklaruje záujem hlavného mesta na realizácii projektu za podmienok stanovených uznesením a očakávame Vaše konkrétne návrhy, ktorými sme pripravení zodpovedne a seriózne sa zaoberať, a to tak vo vzťahu k obsahu dodatku k Zmluve o budúcej zmluve (precízne sformulovanie konkrétnych potrieb v súlade so základnou zmluvou a uznesením MsZ č. 1052/2013, ktoré Vám v prílohe zasielame), ako aj vo vzťahu k špecifikácii garancií, ktorými je uzatvorenie dodatku podmienené.

S pozdravom



Prílohy 1x

Vážený pán
Ing. Igor Ballo
Transprojekt s. r. o
Železničiarska 13
811 04 Bratislava

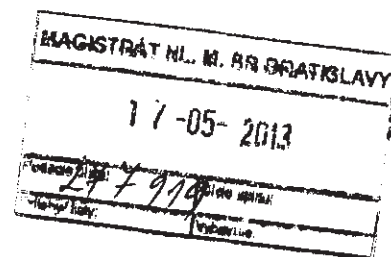
na vedomie :
Transprojekt s. r. o
Železničiarska 13
811 04 Bratislava

Transprojekt



MAG0P00FF401

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
k rukám primátora doc. RNDr. M. Ftáčnika, CSc.
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava



V Bratislave, dňa 16.05.2013

naša zn: 006/TRN-BI/2013

Vec: **Naplnenie obsahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o predaji pozemkov –**
Predstaničné nám. BA - výzva budúceho kupujúceho na poskytnutie súčinnosti

Po obdržaní Vášho listu z 29.04.2013, doručeného spoločnosti 10.05.2013, s cieľom dosiahnuť spoločný záujem spočívajúci v naplnení obsahu Zmluvy o budúcej zmluve o predaji pozemkov uzavretej dňa 17.12.2010, v záujme splatenia ďalšej časti dohodnutej kúpnej ceny za pozemky tvoriace predmet zmluvy, formou vecného plnenia, Vám oznamujeme:

Práve z dôvodu poskytnutia záruk, doriešenia otázok týkajúcich sa právnych vzťahov a záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy pre obe strany, vytvorenia „základu“ a reálnych možností k uskutočneniu vecného plnenia v prospech Hlavného mesta SR v rozsahu dohodnutom v Zmluve, je nevyhnutne potrebné poskytnutie súčinnosti, či spolupôsobenia zo strany Hlavného mesta SR Bratislava smerom k tomu, aby realizácia plnenia bola vôbec možná.

Prvoradým právnym a vecným predpokladom je vytvorenie a dosiahnutie stavu právnej istoty pre budúceho kupujúceho, ktorý má splatiť druhú časť dohodnutej kúpnej ceny spôsobom dohodnutým, t. z. vecným plnením tak, aby tento nemal žiadnu pochybnosť o tom, že skutočne je možné vecné plnenie uskutočniť a že pozemky mu budú odpredané do vlastníctva. Takýto stav je možné získať iba vydaním uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Bratislava o trvalom odňatí správy DPB, a.s. Bratislava k pozemkom dotknutým Výstavbou, ktoré sú zároveň predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na základe existujúceho stavu je DPB, a.s. Bratislava oprávnená s týmito pozemkami disponovať a nakladať neobmedzene v celom rozsahu, pre účely podnikania, na základe zmluvy uzavretej medzi Hlavným mestom SR Bratislava a DPB, a.s. Bratislava a to nezávisle vlastníka pozemkov a uzavretej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Až po trvalom odňatí správy k dotknutým pozemkom DPB, a.s. Bratislava je možné tieto ďalej odovzdať do užívania budúcemu kupujúcemu na účely vecného plnenia. Od vyriešenia tejto otázky je závislý aj postup a ďalšie právne kroky budúceho predávajúceho a budúceho kupujúceho týkajúce sa užívania pozemkov.

Iba na základe prijatého uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Bratislava o odňatí správy k pozemkom DPB, a.s. Bratislava, ktoré sa majú využiť pre účely Výstavby, sa vytvorí pre obe strany taký stav právnej istoty, že vlastníci pozemkov, budúci predávajúci a budúci kupujúci môžu riešiť podmienky užívania týchto pozemkov, odovzdania pozemkov pre účely vecného plnenia, výstavby.

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničarska 13
811 04 Bratislava 1

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

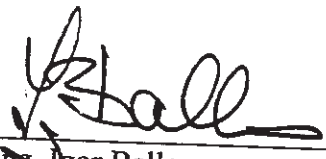
Tel: +421-2-5249 9980
Fax: +421-2-5249 9981

Transprojekt

S použitím Vašej slovnej terminológie uvádzame, že „adekvátne garancie“ a vážny záujem mesta Bratislava na uzavretí budúcej kúpnej zmluvy o odpredaji pozemkov, na ktorom sa strany dohodli a za ktoré bola Hlavného mesta SR zaplatená už dohodnutá časť kúpnej ceny podľa požiadaviek Mesta, budú deklarované iba vytvorením takých podmienok, ktoré skutočne umožnia budúcemu kupujúcemu naplniť aj ďalšiu časť zmluvy o vecnom plnení a takéto vecné plnenie skutočne aj realizovať v danom územnom priestore.

Vzhľadom na uvedené Vás žiadame o vykonanie všetkých úkonov potrebných k trvalému odňatiu pozemkov, tvoriacich predmet zmluvy o budúcej zmluve – DPB, a.s. Bratislava v súlade so zákonom, so znením Štatútu Hlavného mesta SR Bratislava a v súlade s obsahom VZN č. 14/2002 a to najneskôr však do 15.06.2013 tak, aby mohli byť následne vykonané ďalšie právne úkony smerujúce k naplneniu dohodnutého obsahu Zmluvy, k uskutočneniu vecného plnenia.

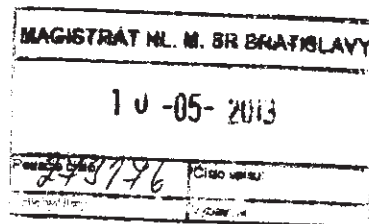
Nemožno od našej spoločnosti vopred žiadať poskytnutie ďalších garancií týkajúcich sa záväzku o vecnom plnení, ktorým má byť uhradená ďalšia časť kúpnej ceny za odpredaj pozemkov, a teda splatenie celej výšky dohodnutej kúpnej ceny vopred, keď Mesto nevytvorilo a neposkytlo nevyhnutnú súčinnosť potrebnú k tomu, aby mohlo byť dohodnuté vecné plnenie vôbec uskutočnené, ani nevykonalo základné právne úkony preukazujúce a potvrdzujúce, že pozemky budú budúcemu kupujúcemu skutočne odpredané.


Ing. Igor Ballo
Konateľ Transprojekt s.r.o.

Príloha č. 1: Zoznam pozemkov trvalého a dočasného záberu.

Transprojekt

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava



V Bratislave, dňa 07.05.2013



MAG0P00A2NN7

Naša zn: 005/TRN-BI/2013

Vec: Zmluva o budúcej kúpnej zmluve o predaji pozemkov – Predstaničné nám. BA - stanovisko budúceho kupujúceho k plneniu zmluvy - výzva na budúceho predávajúceho

V nadväznosti na uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve o odpredaji novovytvorených a ďalších existujúcich pozemkov špecifikovaných v Zmluve zo dňa 17.12.2010, nachádzajúcich sa v lokalite Predstaničného nám. v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, v záujme naplnenia dohodnutého obsahu zmluvy formou poskytnutia vecného plnenia, dosiahnutia účelu Zmluvy a realizácie stavebných objektov podľa Dokumentácie, prílohy č.3 k Zmluve (čl. III. ods.2 písm. b/ zmluvy), tiež z dôvodu dodržania zákonného postupu, žiadame Vás o „odňatie správy k majetku dotknutého zmluvou, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava DPB, a.s. Bratislava“, keďže tento majetok je nevyhnutne potrebný na uskutočnenie vecného plnenia v súlade so Zmluvou.

Tiež žiadame o urýchlené prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva Mesta Bratislava o schválení odňatia správy majetku tejto obchodnej spoločnosti, ktorej jediným zakladateľom a akcionárom je Hlavné mesto SR Bratislava a ktorá z dôvodu a v záujme naplnenia účelu Zmluvy, nemôže ďalej obmedzovať záujemcu o kúpu pozemkov pri dodržaní zmluvných podmienok uvedených v čl. III. ods.2.písm. b/ Zmluvy a brániť dosiahnutiu cieľa dohodnutého zmluvnými stranami.

Odňatie správy k majetku, ktorý tvorí predmet Zmluvy je prvoradým predpokladom možnosti využitia pozemkov, na ktorých sa má realizovať Výstavba na účely v súlade so Zmluvou, t. z. na poskytnutie vecného plnenia, ktoré podľa Zmluvy a odsúhlasenej Dokumentácie s GIB (tvoriacej súčasť zmluvy) má byť odovzdané do vlastníctva Mesta Bratislava v dohodnutom termíne do konca roku 2016.

Odňatie správy k pozemkom je tiež potrebné k uskutočneniu rozkopávok, na vykonanie ktorých bol daný písomný súhlas Mesta Bratislava priamo v Zmluve, avšak právo užívať pozemky pre potreby vykonania „rozkopávok“ nie je reálne možné bez predošlého odňatia majetku zo správy DPB, a.s. Bratislava a jeho odovzdaniu budúceму kupujúcemu.

Odňatie správy k pozemkom DPB, a.s. Ba od 1.11.2011, kedy došlo k odstaveniu električkovej koľajovej dopravy, už nič nebráni a tak dôvodne žiadame vytvorenie reálnych podmienok na plnenie zmluvných záväzkov.

Bez odňatia správy pozemkov DPB, a.s. nie je možné dotknuté pozemky, ani ich časti riadne odovzdať budúceму kupujúcemu a tento ich nemôže ani užívať pre účely v súlade so Zmluvou.

Otázka odňatia správy pozemkov DPB, a.s. v súlade so záväzným ustanovením VZN č. 14/2002 o zásadách hospodárenia s majetkom Hl. mesta SR Bratislavy a článkom 85 Štatútu Hl. mesta SR Bratislavy doposiaľ vôbec nebola riešená, ani prejednávaná na zasadnutiach mestského zastupiteľstva, hoci od tejto skutočnosti je závislé uskutočnenie vecného plnenia a realizácia Výstavby podľa Dokumentácie.

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981

21

Transprojekt

Tieto okolnosti sú Vám nepochybne veľmi dobre známe. Z týchto dôvodov žiadame, aby o odňatí správy k dotknutým nehnuteľnostiam, špecifikovaným v čl. I. ods.1 Zmluvy bolo rozhodnuté na zasadnutí mestského zastupiteľstva najneskôr do konca 31.05.2012.

Je zarážajúce, že Mesto doposiaľ túto otázku majúcu zásadný právny význam vo veci, keďže právne a vecne súvisí priamo s plnením záväzkov a s vytvorením podmienok k plneniu Zmluvy, vôbec neriešilo a to ani takmer 2,5 roka po uzavretí Zmluvy. Na strane druhej bez splnenia si zákonných povinností a poskytnutia súčinnosti však očakáva bez problémov uskutočnenie vecného plnenia ako formu splatenia druhej časti dohodnutej kúpnej ceny za pozemky, ktorých odpredaj bol zmluvne dohodnutý, v zmluvnom termíne.

Je Mestu dobre známe, že iba takéto rozhodnutie o odňatí správy k majetku, s ktorým neobmedzene disponuje a nakladá DPB, a.s. Bratislava, ktorá predmetný majetok využíva k výkonu predmetu podnikania, pre zájemcu o kúpu pozemkov, ktoré sú predmetom ZoBZ a za ktoré má byť časť kúpnej ceny uhradená formou vecného plnenia na dotknutých pozemkoch (odovzdaná budúcemu predávajúcemu) je „zábezpekou“, pre odovzdanie a možné užívanie pozemkov na uskutočnenie výstavby.

Súčasne iba takéto rozhodnutie je pre zájemcu o kúpu „zábezpekou“ uzavretia samotnej budúcej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pozemkov, za ktoré už časť kúpnej ceny bola budúcemu predávajúcemu zaplatená a ktorý sa nezdráhal túto časť prijať a ponechať si pre seba, bez poskytnutia akejkoľvek protihodnoty, či vytvorenia aspoň možných záruk pre budúceho kupujúceho o tom, že k dohodnutému plneniu vytvorí všetky možnosti a podmienky od neho závislé. Nepochybne je potrebné k odňatiu správy aj rozhodnutie akciovej spol. DPB Bratislava, keďže sa priamo týka výkonu jej činnosti.

Pokiaľ budúci predávajúci nevytvorí reálne podmienky k uskutočneniu vecného plnenia za účelom splnenia „záväzku“ a zaplattenia ďalšej časti kúpnej ceny v súlade so Zmluvou, nemôže ani očakávať, že je reálne bez predošlého rozhodnutia Mestského Zastupiteľstva a bez rozhodnutia DPB, a.s. Bratislava uskutočniť vecné plnenie podľa Zmluvy, pretože svojvoľne odňatie cudzieho majetku v rozpore so zákonom, je pre našu spoločnosť neprijateľné. Keď mestské zastupiteľstvo vedelo v iných prípadoch, na ktorých bol zrejme záujem jednotlivcov, včas rozhodnúť o odňatí správy nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta DPB, a.s., či mestským organizáciám z dôvodu, aby tento mohlo dať do nájmu za 1 Eur / ročne cudzím tretím osobám, na ktoré bol následne vyhlásený „konkurz“, a ktorý prenájom nebol pre mesto prínosom, tak bolo „právnou povinnosťou“ Mesta bezodkladne, najneskôr po uzavretí Zmluvy riešiť túto vecnú a právnu problematiku v súlade so zákonom aj vo vzťahu k budúcemu kupujúcemu v súvislosti s Výstavbou, ktorá sa má uskutočniť vo verejnoprospešnom záujme, tiež v záujme Mesta.

Sú úplne zbytočné prázdne slovné frázy uvedené vo Vašom podaní zo 4.4.2013 o tom, ako Hlavné mesto rešpektuje zmluvný záväzok a bude vyvíjať snahu, aby došlo k jeho naplneniu, keď v skutočnosti Mesto nevykonalo žiadny úkon potrebný k naplneniu účelu Zmluvy, iba prijalo peniaze bez poskytnutia protihodnoty, hoci najneskôr od 1.11.2011 mu v tom už nič nebránilo. Pokiaľ by Mesto malo vážny záujem na plnení zmluvných podmienok a na poskytnutí súčinnosti, tak by rozhodnutie o odňatí správy k pozemkom k určitému dátumu, cestou mestského zastupiteľstva už dávno prijalo a riešili by sa podmienky odovzdania pozemkov voči zmluvnému partnerovi v spojitosti s vecným plnením bez problémov. K tomu však nedošlo a tak tvrdenia Mesta považujeme iba za účelové, tendenčné, v rozpore so skutočnosťou.

Mesto však prednostne zaujíma iba ďalší peňažný príjem, ďalšie peňažné splátky popri vecnom plnení, ďalšie zvýšenie ceny za odpredaj pozemkov nad rámec doterajšej dohody, bez toho, aby „potvrdilo a preukázalo“ prijatými rozhodnutiami, či uzneseniami, či inými vykonanými úkonmi svoj vážny záujem na tom, že pozemky skutočne mieni aj odovzdať budúcemu kupujúcemu na účely uskutočnenia Výstavby a následne skutočne odpredať v zmysle Zmluvy. Tomu zodpovedá aj obsah listu Mesta zo dňa 4.4.2013.

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981

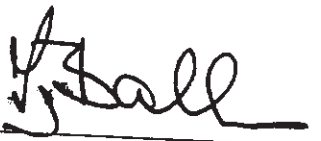
Transprojekt

Rešpektujúc dohodnutý obsah Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, je nutné konštatovať, že táto sa týka budúceho odpredaja pozemkov, nie je zmluvou o zhotovení stavebného diela. Záväzky z nej vyplývajúce sa vzťahujú a týkajú uzavretia budúcej kúpnej zmluvy o odpredaji pozemkov a tieto sa netýkajú ničoho iného.

Hlavné mesto SR Bratislava nie je zhotoviteľom, ani investorom diela uvažovanej výstavby podľa projektu Predstaničné námestie, ani nebolo dohodnuté, že by sa Mesto podieľalo vecným, či finančným vkladom na zhotovení diela, či inak prispelo k zhotoveniu diela podľa projektu. Z tohto dôvodu nie sú na mieste, ani otázky na záujemcu o kúpu pozemkov uvedené v liste zo dňa 4.4.2013, súčasne záujemcu o realizáciu výstavby.

Okrem iného sa jedná sa o skutočnosti, tvoriace predmet obchodného tajomstva, ktoré podliehajú mlčanlivosti, pričom zmluva o zhotovení diela a jeho financovaní je vecou iného zmluvného vzťahu s inými zmluvnými partnermi. Pokiaľ sa jedná o možnosť vykonávania dohľadu nad stavebnými prácami na stavebných objektoch, ktoré majú byť po ukončení výstavby odovzdané do vlastníctva Mesta, nič nebráni tomu, aby po vykonaní nutných úkonov zo strany Mesta a prijatí potrebných rozhodnutí, boli tieto otázky a za tým účelom aj samotná realizácia stavebných objektov dohodnutá s Mestom a vytvorená komisia z odborných zástupcov Mesta a zo strany zhotoviteľa diela zameraná na kontrolu rozsahu, objemu a kvality vykonaných prác a dodávok.

Vzhľadom na uvedené Vás žiadame o vykonanie účinných opatrení za účelom prijatia potrebného rozhodnutia tak, ako je vyššie uvedené.



Ing. Igor Ballo
Konateľ Transprojekt s.r.o.

Spooločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

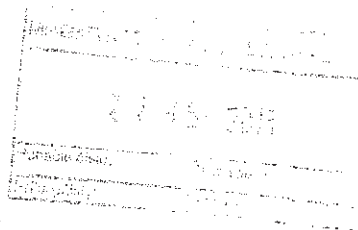
Transprojekt s.r.o.
Železničiarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981





IPR Ltd, Slovakia
Mr Michael Finnell
Železničarska 13
81104 Bratislava 1
SLOVAKIA

Stephan Jung
E: sjung@savills.de
DW: +49 (0) 69 273 000 28
F: +49 (0) 69 25 25 38

Taunusanlage 19
60325 Frankfurt
T: +49 (0) 69 273 000 0
www.savills.de

SJU/sf
24.05.2013

RE: INTER CITY CENTER (at Bratislava Main Station)

To Whom It May Concern:

Savills GmbH has been retained, on an exclusive basis, to advise Transprojekt s.r.o. regarding the sourcing of equity investor(s) and co-developer for the large, inner-city mixed-use development, "Inter City Center", located at the main train station in Bratislava, Slovakia. Based on Savills' current knowledge of ICC, including the existing leasing / investment market, Savills is confident that there are qualified equity investors ready to invest into ICC, subject to clarification regarding specific issues such as land ownership, building permission and anchor tenant pre-leasing.

As the co-developer for ICC, Savills sourced Sonae Sierra, a leading international shopping center developer, owner and manager with substantial experience in large, mixed-use schemes, including projects located at major transport hubs. Sonae Sierra is active in Portugal, Spain, Italy, Germany, Greece, Romania, Croatia, Morocco, Algeria, Colombia and Brazil. It is incorporated in Portugal and is owned 50% by Sonae SGPS (Portugal) and 50% by Grosvenor (U.K.), one of the largest property owners in the U.K. Sonae Sierra owns 48 shopping centers with a total GLA of approx. 2 mil. m². It is responsible for the management of more than 70 shopping centers worldwide with a value of approx. 5.8 bil. Euros. Sonae Sierra currently has six projects under development, including four on behalf of third parties, and seven new projects in the pipeline.

Savills is a global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. It has an international network of over 500 offices and associates and over 25,000 staff throughout the Americas, the U.K., Continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. In Europe alone, Savills has 118 offices and has an especially strong track record regarding large, mixed-use schemes anchored by shopping centers (see attachment). Savills strategy is to be a leader in key property and investment markets to deliver consistent, world-class client service. Savills has won a diverse range of international awards for the quality of its services and for completed leasing and investment transactions throughout Europe. It has been active in the CEE region for a number of years.

Although the retail leasing and investment markets in Europe have been affected by the recent worldwide economic uncertainty, the market is still strong for prime, well-located, inner-city developments such as ICC – especially for projects located in E.U. capital cities. In fact, the current market has resulted in a "flight to quality" in which anchor tenants and investors are even more focused on having the best specification in the absolute prime location. Savills believes that ICC is well positioned to benefit from this trend as leading tenants relocate from earlier generation shopping centers, located on the edge of town, to higher density, inner-city prime locations such as ICC.

Offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.
Savills Immobilien Services GmbH, Registered Office: Amtsgericht Frankfurt, HRB 13382
Dr. Christian Böcker, Dr. Ingrid Grottel, MRCGS, Robert Kallenberg, Marcus Lenz, Christian Lenz, Marcus Mörth, Karsten Niermann, CFA, Richard Trede, MRCGS

European retail transactions in Q1 / 2013 are up 25% compared to Q1 / 2012, with approx. EURO 5.5 billion of completed transactions – proving that "property" in general and "retail" in particular continue to be viewed as attractive asset classes. Investor demand continues to focus on European capital cities. Inner-city locations at large transport hubs are considered especially attractive. As a result, Savills is highly confident that ICC can compete effectively with existing shopping centers located on "greenfield" sites on the edge of town. This holds true not only for the leasing market, but also for the investment market, where Savills sees softening investment yields in the peripheral markets outside of the city center.

Savills is well aware that a prime, inner-city development, such as ICC, takes more time and is more complex than a comparable-sized scheme built on a greenfield site on the edge of town – this is true worldwide, but especially in Europe where the planning and land ownership issues in dense inner-city areas tend to be rather complex. On the other hand, these are the same conditions that create what investors refer to as "supply constraints" that support the long-term valuation of such large, inner-city shopping centers / mixed-use schemes.

Although the leasing market for ICC could be somewhat challenging during the early years, ICC has an expected investment life of 50+ years and its value should be viewed within this long-term context. "INTER CITY CENTER" Bratislava and "MILANEO" Stuttgart are two exceptionally rare investment opportunities in Europe today for the reasons set out above.

Having made numerous trips to Bratislava, Savills is well aware that Bratislava already benefits from a substantial supply of quality shopping center space. Yet, the existing, prime shopping centers do not have as central of a location or the existing, pre-development footfall that ICC benefits from at Slovakia's most important transport hub – this is something rare and unique and the retailers and investors alike are well aware of this situation. While they are convinced that ICC has the ideal location and footfall, investors and anchor tenants know that ICC has some complex issues that must be resolved to take the project forward in a timely manner. Savills and Sonae Sierra believe in ICC and want to work with Transprojekt and the relevant authorities to make ICC a success. We are convinced that ICC will contribute to the urban environment – to the benefit of the residents of Bratislava and the surrounding region.

We should note that Savills and Sonae Sierra have deep, long-term and extensive relationships with the most important shopping center investors in Europe, especially those for large mixed-use developments with regional shopping centers such as ICC – this is our core business. We also know that the investors require clarity regarding fundamental issues such as land ownership, building permission and pre-leasing. Savills and Sonae Sierra are confident, however, that we can resolve these issues to get ICC financed, provided that we can work in close co-operation with the relevant authorities, including the City of Bratislava and Slovak Railways.

We are truly excited about this development opportunity and are grateful to be able to apply our knowledge and experience to one of the most amazing projects in Europe today – Inter City Center.

Yours sincerely,

Savills Immobilien Beratungs-GmbH

ppa. Stephan Jung

Head of Retail Consultancy Germany - Director

Reference Projects

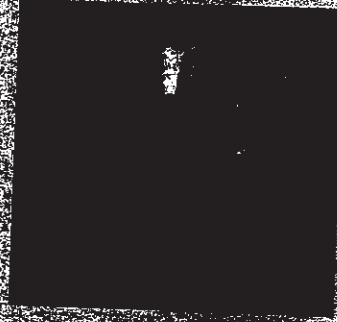
Extreme Portfolio

- Consists of 4 shopping centres
- Transaction volume: EUR 220 Mio (2 Shopping Centres)
- Rental area: 42,209 sq.m
- Vendor: ROP
- Acquiring party: Euroshop / Famille Otto
- Characteristics: Difficult investment environment due to financial shortfalls
- Transaction



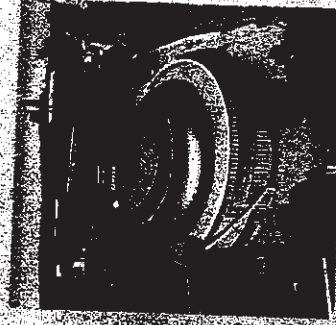
Elbclick Portfolio

- Complex consisting of retail portfolio in Northern Germany
- Transaction volume: EUR 100 million
- Vendor: Investment and Asset Management company
- Acquiring party: Owner Occupier / Private Investor
- Characteristics: Strategic Review and potential sale of sub-portfolios (EUR 30m)
- Transaction



Wiesbaden Lilien Carré

- Complex consisting of a hotel, shopping arcade and offices
- Transaction volume: EUR 160 Mio.
- Rental area: 48,000 sq.m
- Vendor: Private equity fund
- Characteristics: Property split / Insolvency proceedings
- Advisory role



27. mája 2013

Predmet: INTER CITY CENTER (na Hlavnej stanici v Bratislave)

Prislušným osobám:

Spoločnosť Savills GmbH bola poverená ako výhradný poradca spoločnosti Transprojekt s.r.o. pre potreby vyhľadávania Equity investora (investorov) a spoludevelopera pre výstavbu veľkého vnútromestského multifunkčného komplexu, tzv. „Inter City Center“, na Hlavnej stanici v Bratislave na Slovensku. Na základe aktuálnych poznatkov spoločnosti Savills o ICC – vrátane poznatkov o súčasnom trhu s prenájmom/investíciami – je táto spoločnosť presvedčená, že existujú Equity investori, ktorí majú záujem investovať do vlastného imania a sú pripravení investovať do ICC po objasnení konkrétnych otázok, ako sú vlastníctvo pozemku, stavebné povolenie a predbežná dohoda o nájme s kľúčovým nájomcom.

Ako spoludevelopera ICC spoločnosť Savills vytypovala spoločnosť Sonae Sierra, popredného medzinárodného developera, vlastníka a manažéra obchodných centier, ktorý má bohaté skúsenosti v oblasti výstavby veľkých multifunkčných objektov vrátane projektov nachádzajúcich sa vo veľkých prepravných uzloch. Sonae Sierra aktívne pôsobí v Portugalsku, Španielsku, Taliansku, Nemecku, Grécku, Rumunsku, Chorvátsku, Maroku, Alžírsku, Kolumbii a Brazílii. Spoločnosť bola založená v Portugalsku a 50 % v nej vlastní spoločnosť Sonae, SGPS (Portugalsko) a 50 % Grosvenor (Spojené kráľovstvo), jeden z najväčších vlastníkov nehnuteľností v Spojenom kráľovstve. Sonae Sierra vlastní 48 obchodných centier s celkovou hrubou prenajímateľnou plochou cca 2 mil. m². Zodpovedá za manažment viac ako 70 obchodných centier na celom svete v hodnote cca 5,8 miliárd eur. Sonae Sierra má v súčasnosti vo výstavbe šesť projektov vrátane štyroch v mene tretích strán a sedem nových projektov vo fáze vývoja.

Spoločnosť Savills je globálnym poskytovateľom realitných služieb a je kótovaná na Londýnskej burze cenných papierov. Má medzinárodnú sieť pozostávajúcu z viac ako 500 kancelárií a partnerov a viac ako 25 000 pracovníkov v Severnej a Južnej Amerike, Spojenom kráľovstve, kontinentálnej Európe, ázijsko-tichomorskej oblasti, Afrike a na Strednom východe, prostredníctvom ktorých ponúka široké spektrum špecializovaných poradenských, riadiacich a transakčných služieb pre klientov na celom svete. Iba v samotnej Európe má spoločnosť Savills 118 kancelárií a má mimoriadne bohaté skúsenosti v oblasti projektov veľkých multifunkčných komplexov, ktorých základom sú obchodné centrá (viď príloha).

Stratégiou spoločnosti Savills je stať sa lídrom na kľúčových trhoch s nehnuteľnosťami a investíciami, poskytujúcim globálne služby klientom na svetovej úrovni. Spoločnosť Savills získala celý rad medzinárodných ocenení za kvalitu

poskytovaných služieb a za zrealizované transakcie v oblasti prenájmu a investícií v Európe. Už niekoľko rokov aktívne pôsobí v regióne strednej a východnej Európy.

Hoci je trh s prenájomom maloobchodných plôch a s investíciami v Európe ovplyvnený nedávnou celosvetovou hospodárskou neistotou, je stále silný pre prvotriedne, dobre situované vnútromestské komplexy, akým je aj ICC – najmä v prípade projektov situovaných v hlavných mestách EÚ. Súčasný trh ukazuje tendenciu uprednostňovať kvalitné projekty (tzv. „flight to quality“), kde sa hlavní nájomcovia a investori ešte viac sústreďujú na najlepšiu špecifikáciu v absolútne prvotriednej lokalite. Spoločnosť Savills je presvedčená, že ICC má dobrú pozíciu na to, aby tento projekt mohol profitovať z tohto trendu, pretože najdôležitejší nájomcovia sa sťahujú zo starších obchodných centier umiestnených na okrajoch miest do hustejšie osídlených, prvotriednych vnútromestských lokalít, ako je to aj v prípade ICC.

Maloobchodné transakcie v Európe v 1. štvrtroku 2013 sa v porovnaní s 1. štvrtkom 2012 zvýšili o 25 %, pričom dosiahli cca 5,5 miliardy eur zrealizovaných transakcií – čo dokazuje, že nehnuteľnosti vo všeobecnosti a obzvlášť v oblasti maloobchodu sa naďalej považujú za atraktívne druhy aktív. Dopyt investorov sa stále sústreďuje na hlavné mestá Európy. Za obzvlášť atraktívne sa považujú lokality vo veľkých dopravných uzloch. Preto je spoločnosť Savills presvedčená, že ICC dokáže účinne konkurovať existujúcim obchodným centráм nachádzajúcim sa na „zelenej lúke“ na okraji mesta. Toto platí nielen pre trh s prenájomom, ale aj pre trh s investíciami, kde spoločnosť Savills pozoruje útlm výnosov z investícií na periférnych trhoch mimo centier miest.

Spoločnosť Savills si uvedomuje, že výstavba prvotriedneho komplexu situovaného vo vnútri mesta, ako je to v prípade ICC, si vyžaduje viac času a je zložitejšia ako projekt porovnateľnej veľkosti na zelenej lúke na okraji mesta – platí to na celom svete, no najmä v Európe, kde sú otázky územného plánovania a vlastníctva pozemkov v husto obývaných centrách miest oveľa zložitejšie. Na druhej strane práve tieto podmienky vytvárajú to, čo investori označujú ako „obmedzenia ponuky“, ktoré podporujú dlhodobé zhodnotenie takých veľkých vnútromestských obchodných centier / multifunkčných komplexov.

Hoci môže byť trh s prenájomom pre ICC v prvých rokoch trochu problematický, ICC má očakávanú životnosť investície 50 rokov a viac a na jeho hodnotu by sa malo pozeráť v tomto dlhodobom kontexte. Z dôvodov spomenutých vyššie predstavujú „INTER CITY CENTER“ Bratislava a „MILANEO“ Stuttgart v súčasnej dobe dve mimoriadne zriedkavé investičné príležitosti v Európe.

Po viacerých cestách do Bratislavy si spoločnosť Savills uvedomuje, že Bratislava už v súčasnosti profituje z významnej ponuky kvalitných priestorov v obchodných centrách. Avšak existujúce prvotriedne obchodné centrá nemajú takú centrálnu polohu alebo existujúcu návštevnosť pred samotnou výstavbou, akej sa teší ICC v najdôležitejšom dopravnom uzle Slovenska – je to niečo neobvyklé a jedinečné a maloobchodníci a investori si to dobre uvedomujú. Hoci sú investori a hlavní

nájomcovia presvedčení, že ICC má ideálnu polohu a návštevnosť, vedia, že predstavuje aj isté komplexné výzvy, ktoré treba vyriešiť, aby mohol projekt napredovať bez omeškania. Savills a Sonae Sierra veria projektu ICC a majú záujem o spoluprácu so spoločnosťou Transprojekt a príslušnými úradmi, aby bol úspešný. Sme presvedčení, že ICC prispeje k mestskému prostrediu – v prospech obyvateľov Bratislavy a okolitého regiónu.

Radi by sme na tomto mieste uviedli, že spoločnosti Savills a Sonae Sierra majú vytvorené dobré, dlhodobé a bohaté vzťahy s najvýznamnejšími investormi investujúcimi do obchodných centier v Európe, najmä do veľkých multifunkčných komplexov s regionálnymi obchodnými centrami, akým je aj ICC – je to naša hlavná činnosť. Tiež vieme, že investori požadujú jasnosť v základných otázkach, ako sú vlastníctvo pozemku, stavebné povolenie a predbežné dohody o nájme. Savills a Sonae Sierra však veria, že tieto otázky budeme schopní vyriešiť a získať financovanie pre ICC, ak dokážeme úzko spolupracovať s príslušnými úradmi vrátane mesta Bratislava a Železníc SR.

Príležitosť podieľať sa na výstavbe tohto komplexu nás skutočne nadchla a sme vďační, že budeme môcť využiť naše vedomosti a skúsenosti pri realizácii jedného z najúžasnejších projektov v Európe v súčasnosti – Inter City Center.

S pozdravom

Stephen Jung
Riaditeľ / maloobchod
Savills GmbH

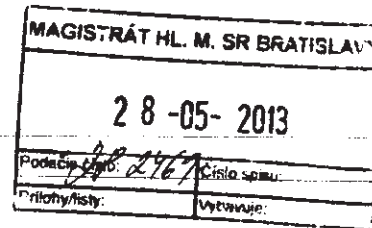


MAG0P00D36FU

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO

vybavuje: Ing. Eva Galiňská, kanc. č. 235/II.posch.
tel: 02/59246334
e-mail: eva.galinska@staremesto.sk
záznam č: 4864/24189/2013/STA/Gal

v Bratislave, 27.5.2013



Vec: Stanovisko – Predstaničné námestie

Listom zo dňa 21.5.2013, ste sa obrátili na tunajší úrad so žiadosťou o stanovisko či Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, súvisiaca s investičným zámerom „Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, ktorú uzavrelo Hlavné mesto SR Bratislava ako vlastníak dotknutých pozemkov, dňa 20.12.2010, s nemenovanou obchodnou spoločnosťou bude dostatočným podkladom pre stavebný úrad na vydanie stavebného povolenia.

K Vašej žiadosti Vám uvádzam nasledovné:

- v zmysle § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej iba „stavebný zákon“) stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.
- V zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie
 - a.) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy alebo **dohody o budúcej kúpnej zmluve**, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
 - b.) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
 - c.) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov.

Z vyššie uvedeného textu vyplýva, že forma zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je dostatočným podkladom pre stavebný úrad k vydaniu stavebného povolenia. Obsahové náležitosti zmluvy bude stavebný úrad skúmať až v rámci stavebného konania po predložení žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebníkom.




Ing. Eva Galiňská
vedúca stavebného oddelenia

Doručuje sa : Magistrát hl. m. SR Bratislavy, oddelenie správy nehnuteľností, Primaciálne nám. č. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava 1

Záznam zo stretnutia dňa 17.06.2013 so spoločnosťou Transprojekt a.s. (ďalej „investor“), vo veci postupu pri príprave projektu „Predstaničné námestie“

prítomní: Ing. Ivan Krištof, vedúci odd. správy nehnuteľností
JUDr. Svetlana Komorová
Ing. Jana Korčáková
Mgr. Daniela Dolinayová
Mgr. Jozef Uhler, poslanec MsZ

Ing. Jozef Ballo
Robert Daniš
Michael Finnell
Mária Adamová
2 osoby zodpovedné za projektovú prípravu

Dňa 17. 6. 2013 sa uskutočnilo rokovanie vyššie uvedených zástupcov s cieľom nájsť spoločné riešenia, ktoré by zabezpečili reálny posun v realizácii projektu.

Rokovanie sa týkalo najmä nasledujúcich bodov:

1. Stavebné povolenie

- ako kľúčový problém brániaci začiatku realizácie vníma hlavné mesto SR Bratislava skutočnosť, že spoločnosť Transprojekt dosiaľ nepodala žiadosť o stavebné povolenie, ktoré je neopomenuteľným predpokladom začatia výstavby. V tejto súvislosti boli zástupcovia spoločnosti oslovení, aby presne špecifikovali termín, kedy bude o stavebné povolenie skutočne požiadané tak, že žiadosť bude kompletná, kvalifikovaná a riadne podložená. Táto otázka bola položená najmä v nadväznosti na skutočnosť, že platnosť územného rozhodnutia uplynie dňa 24.08.2013.

- investor výslovne ubezpečil, že prvú žiadosť o stavebné povolenie spolu so stavebnou dokumentáciou, ktorú má pripravenú, podá dňa **26.06.2013**, pričom kópiu podania vrátane kópie stavebnej dokumentácie predloží mestu.
Ako dôvod, že dosiaľ o stavebné povolenie požiadané nebolo uviedol zástupca skutočnosti absenciu vzťahu k pozemku, pričom úpravu v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nepovažuje za dostačujúcu.
- v tejto súvislosti bol investor oboznámený so stanoviskom MČ Bratislava – Staré Mesto ako stavebného úradu, ktorý bude vydávať SP na hlavné stavebné objekty o tom, že forma uzavretej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je postačujúca na podanie žiadosti o SP, t.j. že investor nepotrebuje preukázať žiaden ďalší, vlastnícky ani iný vzťah k pozemkom, a teda podmienka o vysporiadaní dotknutých pozemkov vyplývajúca z UR je existenciou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy splnená. Toto stanovisko vychádza z platného stavebného zákona, ktorý zmluvu o budúcej kúpnej zmluve považuje za inštitút, ktorým sa relevantným spôsobom preukazuje vzťah k pozemku postačujúci pre vydanie stavebného povolenia.

2. Ostatné podmienky, o súčinnosť pri splnení ktorých investor žiada

2. 1. poskytnutie plnomocenstva k preskúmaniu všetkých právnych listín v súvislosti s plánovaným auditom pozemkov

- pokiaľ ide o pozemky dotknuté trvalým záberom, všetky listiny boli mestom poskytnuté, o čom existuje aj písomný záznam, zástupkyňa hlavného mesta opakovane

konzultovala so zástupcom Transprojektu a podala podrobné vysvetlenie k poskytnutým listinám. O plnomocenstvo k pozemkom dotknutým dočasným záberom po poskytnutí vyššie uvedených listín už nebolo zo strany Transprojektu žiadané, avšak mesto sa splneniu tejto požiadavky a priori nebráni. Strany sa dohodli, že investor predloží zoznam všetkých pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta, ktoré sú dočasným záberom dotknuté a zároveň predloží text (návrh) plnomocenstva, ktoré hlavné mesto preskúma a v prípade, že nebude v rozpore so všeobecne záväznými a internými predpismi, prípadne nebude v rozpore so záujmami mesta, po stavebnom povolení nie je problém v jeho poskytnutí, .

2. ukončenie existujúcich právnych vzťahov /vrátane Mandátnej zmluvy s DPMB, nájomnej zmluvy s Mestským parkovacím systémom, NZ s Intermontom, taxislužba a pod./ vrátane vypratania územia, súčinnosť DPMB v nadväznosti na požiadavku primátora zo dňa 17.8.2012

- hlavné mesto deklarovalo, že napriek tomu, že dané vzťahy nepredstavujú prekážku v konaní o vydanie stavebného povolenia, procesy smerujúce k ich ukončeniu sú už v riešení;
- Dodatok o zúžení predmetu Mandátnej zmluvy s DPMB je pripravený a bol odoslaný DPMB, akonáhle bude podpísaný, jeho fotokópia bude poskytnutá investorovi;
- nájomný vzťah s Mestským parkovacím systémom skončí dňa 30.06.2013;
- Odstúpenie od nájomnej zmluvy s Intermontom bolo hlavnému mestu doručené a hlavné mesto zároveň podniká právne kroky ku korektnému ukončeniu zmluvy
- miesta pre taxislužbu - o existencii takejto zmluvy nemali zúčastnení zástupcovia hlavného mesta vedomosť, ak takýto právny vzťah k parkovacím miestam existuje, pravdepodobne je riešený povolením na zvláštne užívanie verejného priestranstva, ich zrušenie je operatívne riešiteľné;

uzatvorenie zmluvných vzťahov, na základe ktorých získa investor práva k užívaniu pozemkov počas výstavby

- hlavné mesto trvá na presvedčení, že existujúca zmluva je dostatočným podkladom pre získanie stavebného povolenia, ktoré je zase dostatočným dokladom oprávňujúcim stavebníka zahájiť výstavbu. Napriek tejto skutočnosti je magistrát pripravený v rámci pripravovaného materiálu do navrhovaného dodatku zapracovať ustanovenia, ktorými bude výslovne deklarované právo budúceho kupujúceho užívať pozemky počas doby výstavby. Právny zástupca spoločnosti Transprojekt poukázal na to, že v minulosti žiadali o úpravu vzťahov k pozemkom spôsobmi, ktoré považujú pre svoje účely za vyhovujúcejšie (zriadenie vecného bremena, kúpna zmluva), avšak platobné podmienky hlavného mesta považuje za neakceptovateľné. Na objasnenie tejto skutočnosti bolo zástupcom spoločnosti predložené Rozhodnutie primátora, ktorým sa stanovujú odplaty za vecné bremeno, ktoré je pre magistrát záväzná a podľa ktorého bola výška odplaty vypočítaná. Súčasne bolo poukázané, že uzatvorením ďalšieho právneho vzťahu by došlo k duplicitnej úprave vzťahov už upravených ZoBKZ.

vypratanie územia

- hlavné mesto upozornilo na skutočnosť, že v súvislosti s odstránením stavieb a zariadení už v minulosti opakovane žiadalo spoločnosť Transprojekt o súpis všetkých dotknutých zariadení (o ktorých tvrdí, že ich má podrobne zdokumentované), avšak do dnešného dňa mu takýto pasport poskytnutý nebol a preto nevie k otázke ich odstránenia zodpovedne zaujať stanovisko a ani špecifikovať rozsah svojich možností poskytnúť účinnú súčinnosť. Strany sa dohodli, že investor poskytne súpis zariadení na ich

identifikáciu a mesto po vydaní SP poskytne v rámci svojich zákonných možností súčinnosť k ich odstráneniu

prevod mestských pozemkov parc. č. 23093/29, 23093/4, 23093/39 a 23093/40, prevod pozemku 23093/29 o výmere 10 m² a zriadenie práv k mestským pozemkom počas výstavby a po jej ukončení

- hlavné mesto je presvedčené, že pozemky parc. č. 23093/4, 23093/39 a 23093/40 sú riadne ošetrované v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, avšak nemá žiadne výhrady, aby záväzok previesť ich na spoločnosť Transprojekt za podmienok stanovených v ZoBKZ bol opätovne deklarovaný v dodatku k citovanej zmluve, ktorý je magistrát v prípade potreby pripravený predložiť na rokovanie MsZ a na základe uznesenia po získaní stavebného povolenia uzatvoriť, a to napriek tomu, že niektoré skutočnosti, ktoré budú riešené dodatkom sú nad rámec potrieb investora na účely stavebného konania a realizácie výstavby

zabezpečenie súhlasov a stanovísk potrebných pre realizáciu projektu

- v tejto súvislosti poukázali zástupcovia spoločnosti Transprojekt najmä na zabezpečenie súčinnosti Dopravného podniku. Hlavné mesto už v minulosti DP oslovilo so žiadosťou o poskytnutie súčinnosti a deklaruje svoju pripravenosť takýto krok vykonať i v budúcnosti, pokiaľ to napomôže realizáciou projektu

súčinnosť a spolupráca Mesta BA pri realizácii investičného projektu

- investor bol zo strany mesta opakovane ubezpečený, že mesto je po vydaní stavebných povolení pripravené v maximálnej možnej miere poskytnúť súčinnosť pri realizácii projektu, na dokončení ktorého má eminentný záujem. Okrem zástupcov magistrátu deklaroval podporu projektu aj zúčastnený poslanec MsZ, Mgr. Jozef Uhler.

ZÁVER :

Z rokovaní vyplynula obojstranne deklarovaná vôľa a záujem na tom, aby sa práce na projekte v čo najkratšom čase začali a aby prebehli a boli skončené v súlade so ZoBKZ a harmonogramom prác, ktorý predložil investor, prípadne v znení dodatku k tejto zmluve, ktorý, ako je uvedené vyššie, ktorý je magistrát pripravený predložiť na rokovanie MsZ v nadväznosti na skutočnosť, že MsZ uznesením č. 1052/20163 prejavilo vôľu akceptovať posun stanovených termínov o 6 mesiacov.

Hlavné mesto vyjadrilo svoju podporu projektu a svoju pripravenosť počas stavebného konania alebo po získaní stavebných povolení poskytnúť v rámci svojich možností a pri zachovaní hospodárnosti nakladania so svojim majetkom maximálnu súčinnosť a Transprojekt deklaroval svoju pripravenosť projekt realizovať a vo vzťahu k tomu podať právne perfektné žiadosti o stavebné povolenia tak aby projekt bol zrealizovaný najneskôr vo vyššie uvedených termínoch .