

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **25. 09. 2014**

**Informácia o vykonaných krokoch ohľadne investičného zámeru stavby Predstaničný priestor
Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave a o návrhu Dodatku č. 1 ku Zmluve o budúcej kúpnej
zmluve predloženého spol. Transprojekt s.r.o.**

Predkladateľ :

Mgr. Rastislav GAJARSKÝ, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Mgr. Rastislav GAJARSKÝ, v. r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ :

JUDr. Svetlana KOMOROVÁ, v. r.
poverená vedením oddelenia správy
nehnutelností

Mgr. Daniela DOLINAYOVÁ, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo
dňa 20.12.2010
4. Návrh prepracovaného Dodatku č. 1

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

správu o vykonaných krokoch ohľadne investičného zámeru stavby Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave a o návrhu Dodatku č. 1 ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve predloženého spol. Transprojekt s.r.o..

Dôvodová správa

OBSAH MATERIÁLU: Správa o vykonaných krokoch ohľadne investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave a informácia o návrhu Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, predloženého investorom spol. Transprojekt s.r.o.

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

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 m ²
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 m ²
pozemok parc. č. 23093/39	zastavané plochy vo výmere	259 m ²
pozemok parc. č. 23093/40	zastavané plochy vo výmere	2 m ²
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
pozemok parc. č. 23096/12	zastavané plochy vo výmere	27 m ²

Spolu **22020 m²**

SKUTKOVÝ STAV :

V súvislosti so 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.

Posledným prijatým uznesením je uznesenie č. **1548/2014** z 24.04.2014, ktorým MsZ zobralo na vedomie Správu o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave. Mestské zastupiteľstvo bolo informované o záveroch znaleckého posudku vypracovaného Ústavom stavebnej ekonomiky, s. r. o., na posúdenie možnosti dokončenia projektu v plánovanom čase.

Správa o vykonaných krokoch je mestskému zastupiteľstvu predkladaná v pravidelných intervaloch a jej cieľom je informovať o vykonaných krokoch, najmä v nadväznosti na uznesenia prijaté mestským zastupiteľstvom.

Mestské zastupiteľstvo bolo informované, že hlavné mesto zabezpečilo znalecký posudok vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, s. r. o. na posúdenie možnosti dokončenia projektu v plánovanom čase.

Mestské zastupiteľstvo bolo informované tiež o tom, že investor dňa 27.05.2014 zaslal hlavnému mestu návrh Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010 (ďalej aj „pôvodný dodatok“), ktorého účelom má byť podrobnejšia úprava práv a povinností vyplývajúcich z pôvodnej zmluvy tak, aby bolo možné dosiahnuť účel, na ktorý bola Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzatvorená.

Jednotlivé body pôvodného dodatku boli podrobne analyzované v informačnom materiáli predložennom na júnové zasadnutie mestského zastupiteľstva so záverom, že investorom navrhovaná **podrobnejšia úprava práv a povinností vyplývajúcich z pôvodnej zmluvy v podstate úplne popiera obsah, zmysel a účel pôvodnej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a v rozpore s pôvodným zmluvným dojednaním nanovo vymedzuje práva a povinnosti zmluvných strán a časové súvislosti spojené s realizáciou projektu** Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave.

Základnými princípmi uzatvorenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sú:

- záväzok uzatvoriť budúcu (kúpnu) zmluvu k špecifikovaným pozemkom v celkovej výmere 22 010 m²
- záväzok uzatvoriť budúcu (kúpnu) zmluvu vznikne po bezodplatnom prevode a odovzdaní právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií hlavnému mestu zo strany investora – a to najneskôr do 31.12.2016, bez akejkolvek možnosti tento termín posúvať k neskoršiemu dátumu
- vymedzenie kúpnej ceny vo výške 23 779 260,43 Eur s tým, že
 - prvá časť kúpnej ceny vo výške 365 299,07 Eur predstavuje peňažné plnenie a bola už investorom uhradená
 - druhá časť kúpnej ceny vo výške 23 413 961,36 Eur predstavuje nepeňažné plnenie a bude uhradená vo forme vybudovania vyššie uvedených stavebných objektov a plánovaných investícií, ktoré je investor zaviazaný odovzdať do vlastníctva hlavnému mestu
- ak investor neprevedie a neodovzdá stavebné objekty a plánované investície hlavnému mestu v dohodnutej lehote, zmluvné strany automaticky od zmluvy odstupujú a zmluva sa od počiatku zrušuje
- ak investor neprevedie a neodovzdá stavebné objekty a plánované investície hlavnému mestu v lehote do 31.12.2016, zaplatená prvá časť kúpnej ceny vo výške 365 299,07 Eur sa považuje za zmluvnú pokutu za nesplnenie záväzku
- ak investor neprevedie a neodovzdá stavebné objekty a plánované investície hlavnému mestu v lehote do 31.12.2016, investor je povinný ich *bezodplatne* previesť a odovzdať hlavnému mestu v stave, v akom sa budú v tom čase nachádzať a je povinný uhradiť hlavnému mestu preukázateľnú náhradu škody

Pôvodne predložený dodatok (prerokovaný v júnovom MsZ):

Predmetom investorom predloženého pôvodného dodatku bolo predovšetkým faktické posunutie termínu na dokončenie stavby, a to tým, že bola vypustená viazanosť termínu 31.12.2016 na bezodplatný prevod a odovzдание *právoplatne skolaudovaných* (t.j. stavebne ukončených) stavebných objektov a plánovaných investícií. Termín právoplatnej kolaudácie stavebných objektov a plánovaných investícií, ktoré majú byť odovzdané hlavnému mestu nebol v dodatku vymedzený, t.j. termín kolaudácie by mohol nastať kedykoľvek po prevode vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom na investora a po odovzdaní nedokončených objektov hlavnému mestu, bez akejkolvek deklarovanej zodpovednosti investora za nesplnenie povinnosti zabezpečiť dokončenie stavieb a ich (právoplatnú) kolaudáciu.

Podľa pôvodného dodatku, v termíne do 31.12.2016 má byť investor povinný vybudovať stavebné objekty a investície iba v takom rozsahu, ktorý umožní vydať povolenie na predčasné užívanie stavby - v takomto prípade bude hlavné mesto povinné uzavrieť s investorom riadnu kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k špecifikovaným pozemkom, t.j. investor už by nebol povinný v termíne do 31.12.2016 stavebné objekty úplne stavebne dokončiť a zabezpečiť ich skolaudovanie.

V prípade, že stavebné objekty, ktoré tvoria predmet nepeňažného plnenia, budú v lehote do 31.12.2016 vybudované v stave umožňujúcom vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby a stavebným úradom bude vydané povolenie na predčasné užívanie stavby, hlavné mesto bude povinné uzavrieť s investorom riadnu kúpnu zmluvu (kúpne zmluvy). V kúpnej zmluve má byť síce zakomponovaný záväzok investora dokončiť príslušné stavebné objekty, odstrániť prípadné vady stavebných objektov a zabezpečiť pre príslušné stavebné objekty kolaudačné rozhodnutie, ale bez vymedzenia lehoty a určenia zodpovednosti za nesplnenie povinnosti.

To znamená, že pôvodný dodatok navrhoval novú úpravu práv a povinností zmluvných strán tým spôsobom, že:

- hlavné mesto bude povinné uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu a previesť vlastnícke právo k dotknutým pozemkom ešte pred protokolárnym odovzdaním a prevzatím príslušných stavebných objektov a investícií,
- hlavné mesto bude povinné uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu a previesť vlastnícke právo k dotknutým pozemkom ešte pred úplným dokončením a právoplatným skolaudovaním príslušných stavebných objektov,
- nepeňažné plnenie je viazané na prevzatie nedokončených, právoplatne neskolaudovaných stavieb,
- povinnosť investora protokolárne odovzdať príslušné stavebné objekty je viazaná na okamih ich zápisu do katastra nehnuteľností – je potrebné zdôrazniť, že ide o stavebné objekty takého charakteru, ktoré sa do katastra nehnuteľností nezapisujú, t.j. táto podmienka je nenaplniteľná a má za následok negáciu povinnosti investora,
- záväzok investora dokončiť príslušné stavebné objekty, odstrániť prípadné vady stavebných objektov a zabezpečiť pre príslušné stavebné objekty kolaudačné rozhodnutie nie je viazaná na žiadne lehoty, ani sankčný postih.

Okrem vyššie spomínaného faktického posunu termínu, pôvodný dodatok obsahoval ustanovenie o možnosti automatického posunu medzného termínu o ďalší jeden rok, a to tak, že ak investor nesplní niektorú z podmienok na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy v termíne do 31.12.2016 z dôvodu na strane hlavného mesta alebo v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť, sú zmluvné strany povinné rokovať o predĺžení doby na splnenie podmienok uzavretia zmluvy; *ak sa zmluvné strany nedohodnú na inej predĺženej dobe na splnenie podmienok na uzavretie zmluvy, posúva sa medzný termín (31.12.2016) automaticky o 12 mesiacov.*

Podľa pôvodného dodatku sa tiež menili práva a povinnosti zmluvných strán pokiaľ ide o spôsob naloženia s nedokončenými stavebnými objektmi v prípade, že investor nedodrží niektorú z podmienok na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy v termíne do 31.12.2016 a hlavné mesto z tohto dôvodu (v tomto rozsahu) odstúpi od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V takomto prípade *hlavnému mestu vznikne právo vyzvať investora, aby mu predal príslušné stavebné objekty, ktoré mali byť predmetom nepeňažného plnenia, v stave, v akom sa v tej dobe nachádzajú, za cenu zodpovedajúcu hodnote týchto stavebných objektov určenej znaleckým posudkom alebo za cenu rovnajúcu sa 75 % sumy predpokladaných nákladov uvedených ako príloha tejto zmluvy, podľa toho, ktorá suma bude nižšia.*

Dané ustanovenie je absolútne v rozpore s pôvodným znením zmluvy, podľa ktorého mal investor povinnosť bezodplatne previesť a odovzdať do vlastníctva hlavného mesta aj neprávoplatne skolaudované objekty, v prípade, že nebude investorom dodržaná lehota na ich odovzдание do 31.12.2016.

Na základe záverov, že investorom navrhovaný dodatok ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve popiera obsah, zmysel a účel pôvodnej Zmluvy a nanovo vymedzuje práva a povinnosti zmluvných strán a časové súvislosti spojené s realizáciou projektu Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave v takom rozsahu a znení, ktorý je nezlučiteľný so záujmami hlavného mesta ako vlastníka dotknutých pozemkov, investor inicioval stretnutie za účasti svojho právneho zástupcu a pána primátora, za účelom vyjasnenia si kľúčových sporných bodov navrhovaného dodatku.

V nadväznosti na závery tohto stretnutia sa následne uskutočnilo stretnutie zástupcov Oddelenia správy nehnuteľností, Legislatívno-právneho oddelenia a právneho zástupcu investora, na ktorom boli opätovne objasnené výhrady hlavného mesta voči obsahu pôvodného dodatku a bol vymedzený právny rámec úpravy vzájomných práv a povinností zmluvných strán, ktorý je z hľadiska záujmov hlavného mesta akceptovateľný.

Aktuálny návrh dodatku predložený investorom:

Dňa 03.09.2014 predložil právny zástupca investora **prepracovaný návrh Dodatku č. 1** k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve (ďalej aj „prepracovaný dodatok“), v ktorom eliminoval niektoré, nie však všetky sporné body, ktoré boli obsahom pôvodného dodatku.

V prepracovanom dodatku dochádza k nasledovnej úprave práv a povinností zmluvných strán:

- dodatok ponecháva povinnosť investora pred uzatvorením riadnej kúpnej zmluvy hlavnému mestu bezodplatne previesť a odovzdať právoplatne skolaudované stavebné objekty, no **posúva sa najneskoršia lehota kedy sa tak má stať, a to o jeden rok – do 31.12.2017**, navyše s tým, že sa do zmluvy vnáša inštitút vyššej moci, ktorý je v dodatku negatívne vymedzený:
 - „v prípade zásahu vyššej moci, o ktorom Budúci kupujúci bez zbytočného odkladu informuje Budúceho predávajúceho a ktorý môže mať vplyv na riadne a včasné dokončenie a odovzdanie Stavebných objektov sa Zmluvné strany zaväzujú dohodnúť na inom (primerane neskoršom) Najneskoršom dni. Za zásah vyššej moci sa pritom nepovažujú bežné teplotné výkyvy ani zmena majetkových pomerov Budúceho kupujúceho.“
 - domnievame sa, že existuje predpoklad, že investor bude za zásah vyššej moci považovať aj dĺžku stavebných konaní, ktoré logicky ovplyvňujú časový faktor realizácie výstavby – harmonogram prác (poukazujeme na súvis s Článkom IV ods. 1 prepracovaného dodatku),
 - vzhľadom na to, že od právoplatnosti územného rozhodnutia tohto času uplynuli už štyri roky a investor mal teda dostatočný časový priestor na projektovú prípravu a kompletizáciu podkladov pre podanie potrebných žiadostí o vydanie čiastkových stavebných povolení a pre vydanie stavebných povolení (podľa našich informácií má zatiaľ vydané iba 2 čiastkové stavebné povolenia), domnievame sa, že je nutné, aby v budúcnosti nedošlo k rozporom ohľadne uplatnenia inštitútu vyššej moci, do dodatku zakomponovať, že dĺžka a priebeh stavebného konania/stavebných konaní sa nepovažujú za zásah vyššej moci, ktorej uplatnenie v zmysle prepracovaného dodatku má jednak vyvolať záväzok rokovať o posunutí termínu (Čl. II ods. 2 prepracovaného dodatku) a jednak ovplyvniť harmonogram prác bez vzniku práva hlavného mesta na zmluvnú pokutu (s Čl. IV ods. 1 prepracovaného dodatku),
 - súčasťou návrhu prepracovaného dodatku nebol harmonogram prác, ktorý má byť prílohou dodatku, preto pri analýze jeho obsahu nebolo jasné, či súčasťou harmonogramu prác je (bude) aj časový úsek vyhradený pre povoľovací proces, alebo je harmonogram prác naviazaný na termín začatia realizácie jednotlivých etáp projektu – ak by súčasťou harmonogramu prác nebol povoľovací proces, považujeme za vhodné, aby bol investor pod sankciou zmluvnej pokuty dodatkom zaviazaný v stanovenej lehote podať kvalifikované žiadosti o vydanie všetkých stavebných povolení, ktoré sú potrebné za účelom realizácie tých stavebných objektov, ktoré majú byť odovzdané hlavnému mestu
- predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je záväzok hlavného mesta previesť investorovi do vlastníctva špecifikované pozemky o celkovej výmere 22 010 m² – vo vzťahu k tejto výmere pozemkov bola naviazaná výška dohodnutej kúpnej ceny - Článok II ods. 3. a ods. 4. písm. b) prepracovaného dodatku pripúšťa, aby bolo riadnou kúpnou zmluvou na investora prevedené vlastnícke právo k väčšej výmere pozemkov, a v nadväznosti na to sa pripúšťa úprava kúpnej ceny – avšak bez

akejkoľvek bližšej špecifikácie, bez ktorej však nie je možné s takouto úpravou zmluvy súhlasiť

Je vopred potrebné dotknuté pozemky, o ktoré by sa mala zmluva rozšíriť majetkovo-právne prešetriť, aby sa do budúcnosti eliminovali prípadné problémy.

- v Článku II ods. 7. prepracovaného dodatku **je ponechané, aby** v prípade, že pred kolaudáciou a odovzdaním stavebných objektov dôjde k zániku zmluvy bez naplnenia jej účelu (teda ak si investor nesplní svoju povinnosť dodržať lehotu na vybudovanie objektov a ich odovzdanie hlavnému mestu), resp. v prípade, keď k zániku zmluvy dôjde po tom, ako investor stavebné objekty už hlavnému mestu bezodplatne previedol, **bolo hlavné mesto zviazané na odkúpenie realizovaných stavebných objektov v rozsahu a v stave v akom sa v tej dobe nachádzajú, za cenu určenú znaleckým posudkom**
- **táto klauzula úplne neguje znenie Článku III ods. 7 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, podľa ktorého má investor povinnosť bezodplatne previesť a odovzdať do vlastníctva hlavného mesta aj neprávoplatne skolaudované objekty, v prípade, že nebude investorom dodržaná lehotu na ich odovzdanie do 31.12.2016 – toto ustanovenie je vyjadrením práva hlavného mesta na kompenzáciu voči investorovi v prípade, že nedodrží podmienky zmluvy a teda jeho pričinením nedôjde k naplneniu účelu zmluvy - navrhovaný dodatok tento princíp úplne popiera
- povinnosť investora bezodplatne previesť a odovzdať do vlastníctva hlavného mesta aj rozostavané, neprávoplatne skolaudované objekty, v prípade, že nebude investorom dodržaná lehotu na ich odovzdanie núti investora pod hrozbou nenávratne investovaných finančných prostriedkov dodržať harmonogram výstavby - ak by dodatkom bola táto povinnosť zrušená a naopak do zmluvy by bola inkorporovaná povinnosť hlavného mesta odkúpiť nedokončené - rozostavané stavebné objekty v prípade zániku alebo zmarenia účelu zmluvy, právna pozícia investora by sa podstatne zlepšila a vytvoril by stav, ktorý by investora netlačil k dodržaniu časového harmonogramu, ak by mal záruku, že aj v prípade neuskutočnenia budúcej kúpy pozemkov, prostriedky vynaložené na výstavbu stavebných objektov sa mu vrátia v kúpnej cene rozostavaných stavebných objektov; táto zmena zmluvných podmienok by mala za následok, že investor by v podstate nepodstupoval žiadne riziko, resp. len vo veľmi obmedzenej miere
- prepracovaný dodatok do zmluvy vnáša skrytý posun termínu:
 - podľa dodatku, ak budú k 31.12.2017 vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutia aspoň k 50 % z celkového počtu stavebných objektov, ktoré majú byť odovzdané mestu, neuplatnia sa ustanovenia zmluvy o možnosti hlavného mesta od zmluvy odstúpiť z dôvodu nedodržania termínu zo strany investora, ani ustanovenia o povinnosti mesta odkúpiť nedokončené objekty, a namiesto toho sa termín na odovzdanie objektov posunie na základe dohody na neskorší termín, v prípade, že sa zmluvné strany nedohodnú (čo je tiež potrebné predpokladať) tak sa medzný termín posunie o ďalší rok, t. j. do 31.12.2018.
- prepracovaný dodatok ruší ustanovenia Článku III ods. 5 až 7 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve týkajúce sa:
 - práva na odstúpenie od zmluvy v prípade, že investor nedodrží lehotu na odovzdanie skolaudovaných objektov (v dodatku nahradené, ale v odlišných právnych súvislostiach)
 - určenia peňažného plnenia ako zmluvnej pokuty v prípade nedodržania termínu na odovzdanie objektov (v dodatku nahradené, ale v odlišných právnych súvislostiach)
 - povinnosti investora bezodplatne previesť a odovzdať do vlastníctva hlavného mesta aj neprávoplatne skolaudované objekty, v prípade, že nebude investorom dodržaná lehotu na ich odovzdanie do 31.12.2016 (nahradené povinnosťou mesta odkúpiť nedokončené objekty)
- Článok IV ods. 3 prepracovaného dodatku sa týka podrobného vymedzenia povinnosti hlavného

mesta poskytnúť investorovi súčinnosť potrebnú na plnenie zmluvy, hlavné mesto sa má okrem iného zaviazat' v nasledovnom rozsahu:

- c) *výslovne súhlasí s tým, aby príslušné úrady v stavebnom konaní vydali všetky stavebné povolenia potrebné na realizáciu/výstavbu Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou,*
- d) *zaväzuje sa na písomnú výzvu Budúceho kupujúceho bezodkladne, najneskôr však v lehote 30 dní odo dňa, kedy mu bola táto výzva doručená, udeliť Budúcemu kupujúcemu všetky súhlasy a vyjadrenia potrebné priamo alebo nepriamo na realizáciu/výstavbu Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou,“*
- poukazujeme na to, že hlavné mesto ako vlastník dotknutých pozemkov je (bude) účastníkom stavebných konaní a bez oboznámenia sa s pokladmi pre vydanie stavebných povolení nepovažujeme za vhodné, ani účelné, aby sa hlavné mesto v takomto rozsahu dopredu vzdalo svojich procesných práv,
- taktiež poukazujeme na to, že hlavné mesto, ktoré ako dotknutý orgán vydáva na účely územného a stavebného konania vyjadrenia a súhlasy, sa nemôže dopredu zaviazat' na postup, ktorý by mohol byť v rozpore so zákonom (nemožno vychádzať z predpokladu, že investorovi bude možné v každom prípade vydat' súhlas alebo kladné vyjadrenie)

V nadväznosti na uvedený rozbor obsahovej stránky prepracovaného dodatku si dovoľujeme vyjadriť názor, že obsahom dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve by mali byť výlučne iba:

- aktualizovaná špecifikácia pozemkov, ktoré majú byť predmetom budúceho prevodu v rozsahu dohodnutej celkovej výmery,
- posun termínu na odovzdanie skolaudovaných objektov o jeden rok, t.j. do 31.12.2017, bez akejkol'vek ďalšej možnosti predĺženia tohto termínu
- a zakotvenie etapizácie realizácie projektu, avšak v rámci dodržania medzného termínu na odovzdanie skolaudovaných všetkých stavebných objektov, ktoré tvoria nepeňažné plnenie.

Ďalšie investorom navrhované ustanovenia, resp. úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán, týkajúce sa

- možnosti ďalšieho posunutia termínu na odovzdanie skolaudovaných stavebných objektov,
- povinnosti mesta odkúpiť nedokončené stavebné objekty v prípade, že nedôjde k naplneniu účelu zmluvy,
- zásahu vyššej moci,
- úprav dohodnutej kúpnej ceny,
- zrušenia ustanovenia o povinnosti investora bezodplatne odovzdať mestu nedokončené stavebné objekty v prípade, že nedodrží termín na ich odovzdanie,
- široko koncipovanej súčinnosti zo strany mesta

popierajú obsah, zmysel a účel pôvodnej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a v rozpore s pôvodným zmluvným dojednaním zásadným spôsobom nanovo vymedzujú najmä časové súvislosti spojené s realizáciou projektu a práva a povinnosti strán súvisiace s odovzdaním stavebných objektov, čo by malo priamu súvislosť na finančné záväzky hlavného mesta, ktoré pôvodná zmluva neobsahovala.

Možno teda konštatovať, že navrhovaný dodatok oproti pôvodnej zmluve výrazným spôsobom zlepšuje právne postavenie investora a naopak v súvislosti s tým znevýhodňuje postavenie hlavného mesta, čo by v niektorých prípadoch bolo možné akceptovať v záujme realizácie projektu (napr. posun medzného termínu o jeden rok), avšak v ostatných prípadoch by takáto zmena práv a povinností zmluvných strán bola na úkor záujmov hlavného mesta (napr. záväzok na vydávanie súhlasov, záväzok odkúpiť nedokončené stavebné objekty).

Vzhľadom na tieto skutočnosti navrhujeme naďalej rokovať s investorom o obsahu dodatku ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorý by bol akceptovateľný pre obe zmluvné strany a nepopieral by obsah a zmysel pôvodnej zmluvy tak zásadným spôsobom, ako to je v prípade oboch dodatkov navrhnutých investorom.

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: **Železničarska 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 zámenny, 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 nádvorí, 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 podpísania 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



V Bratislave, dňa

17. 12. 2010

Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. Andrej Ďurkovič, primátor

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

Príloha č. 3

**Odsúhlasenie rozsahu vecného a finančného plnenia, Generálny Investor Bratislavy,
marec 2007**

DODATOK Č. 1

K ZMLUVE O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzavretej medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Transprojekt s.r.o.

dňa 20.12.2010

DODATOK Č. 1
K ZMLUVE O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

uzavretej medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a spoločnosťou Transprojekt s.r.o.
dňa 20.12.2010
(ďalej len „**Dodatok**“)

ZMLUVNÉ STRANY:

Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 603 481
DIČ: 202 037 2596
Zastúpené:

(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 1,
Oddiel Sro, vložka č.: 15720/B
Zastúpená:

(ďalej iba „**Budúci kupujúci**“)

(Budúci predávajúci a Budúci kupujúci ďalej spoločne označovaní ako „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“)

PREAMBULA

- (A) Zmluvné strany uzatvorili dňa 20.12.2010 Zmluvu o budúcej Kúpnej zmluve v znení, ktoré tvorí prílohu tohto Dodatku (ďalej len „**Zmluva**“).
- (B) Zmluvné strany majú v úmysle týmto Dodatkom podrobnejšie upraviť svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, a to tak, aby bolo možné dosiahnuť účel, na ktorý bola Zmluva uzatvorená.

1. OBSAH DODATKU

1.1 Znenie článku I. Zmluvy (Predmet zmluvy) sa nahrádza nasledovným znením:

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok a spôsobom podľa článku II. tejto Zmluvy uzatvoria kúpnu zmluvu (ďalej len „**Budúca zmluva**“), ktorou Budúci predávajúci prevedie na Budúceho kupujúceho vlastnícke právo k pozemkom, resp. ich častiam vo vlastníctve Budúceho predávajúceho nezaťažené právami tretích osôb, ak z tejto zmluvy nevyplýva

niečo iné, a to:

a) **pozemkom – parceliam reg. „C“:**

- (i) **parc. č. 23093/1**, ostatné plochy, o výmere 5202 m²,
- (ii) **parc. č. 23093/13**, ostatné plochy, o výmere 1448 m²,
- (iii) **parc. č. 23093/12**, ostatné plochy, o výmere 2701 m²,
- (iv) **parc. č. 23096/1**, ostatné plochy, o výmere 13144 m²,
- (v) **parc. č. 23096/11**, ostatné plochy, o výmere 25 m²,
- (vi) **parc. č. 23096/12**, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 27 m²,
- (vii) **parc. č. 23093/15**, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 12 m²,

zapísaným na **liste vlastníctva č. 1656** vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres Bratislava I, obec BA – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré mesto.

b) **pozemkom – parceliam reg. „C“:**

- (i) **parc. č. 23093/4**, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 270 m²,
- (ii) **parc. č. 23093/39**, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 259 m²,
- (iii) **parc. č. 23093/40**, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 2 m²,

zapísaným na **liste vlastníctva č. 8925** vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres Bratislava I, obec BA – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré mesto.

(ďalej spoločne len ako „**Pozemky**“)

2. Aktuálna výmera hore uvedených pozemkov podľa zápisu v katastri nehnuteľností je 23.090 m². Predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy, resp. Budúcej zmluvy je vlastnícke právo k časti Pozemkov o celkovej výmere **22.010 m²** (ďalej len „**Celková výmera Pozemkov**“) tak, ako je táto časť vyznačená na výpise z katastrálnej mapy, ktorý tvorí Prílohu č. 1A tejto Zmluvy (ďalej len „**Výpis z katastrálnej mapy**“) nezaťažené právami tretích osôb, ak z tejto Zmluvy nevyplýva niečo iné.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely prevodu vlastníckeho práva k predmetnej časti Pozemkov z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho prostredníctvom Budúcej zmluvy v súlade s článkom II. tejto Zmluvy, môžu byť jednotlivé Pozemky špecifikované v odseku 1 tohto článku ďalej rozdelené, spojené alebo inak upravené na základe nového geometrického plánu, resp. nových geometrických plánov. Akékoľvek pozemky, ktoré takto vzniknú z Pozemkov uvedených v odseku 1 tohto článku Zmluvy budú na účely tejto Zmluvy spadať pod definíciu „Pozemky“.
 4. Spoločne s Budúcou zmluvou sa Zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť aj zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou Budúci kupujúci bezodplatne zriadi na relevantných Pozemkoch, resp. ich častiach vecné bremeno v prospech Budúceho predávajúceho, ktoré bude spočívať v práve umiestnenia stavby na účely prevádzkovania električkovej trate spolu s príslušenstvom potrebným na jej prevádzku na neobmedzenú dobu.
- 1.2 Článok II. Zmluvy „*Lehota na uzavretie budúcej zmluvy*“ bude naďalej označený ako „*Podmienky uzavretia a obsah Budúcej zmluvy*“.
- 1.3 Znenie článku II. (po novom označený ako: *Podmienky uzavretia a obsah Budúcej zmluvy*) Zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje uzavrieť s Budúcim kupujúcim Budúcu zmluvu v súlade s ďalšími ustanoveniami tejto Zmluvy po splnení nasledovných podmienok (ďalej spoločne len ako „**Podmienky uzavretia**“ a každá samostatne ako „**Podmienka uzavretia**“):
 - a) Budúci kupujúci bezodplatne previedol na Budúceho predávajúceho právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície špecifikované v Prílohe č. 1B tejto Zmluvy (ďalej len „**Stavebné objekty**“) zrealizované Budúcim kupujúcim na základe Dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia – Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Dokumentácia**“) a príslušnej realizačnej dokumentácie, pričom tento bezodplatný prevod predstavuje úhradu nepeňažnej časti kúpnej ceny za Pozemky podľa článku III. tejto Zmluvy, a
 - b) Budúci kupujúci protokolárne odovzdal Stavebné objekty (právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície špecifikované v Prílohe č. 1B tejto Zmluvy) Budúceму predávajúcemu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Budúci predávajúci nie je oprávnený odmietnuť prevzatie Stavebných objektov (právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií špecifikovaných v Prílohe č. 1B tejto Zmluvy); Budúci predávajúci však je oprávnený v písomnom protokole o odovzdaní/prevzatí Stavebných objektov podpísanom oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán (ďalej len „**Protokol o odovzdaní**“) reklamovať vady a nedorobky Stavebných objektov, na ktorých odstránenie sa Budúci kupujúci zaväže v Budúcej zmluve v súlade s odsekom 4 písm. b) tohto článku.
2. Budúci kupujúci je povinný splniť Podmienky uzavretia najneskôr do 31.12.2017 (ďalej len „**Najneskorší deň**“). V prípade zásahu vyššej moci, o ktorom Budúci kupujúci bez zbytočného odkladu informuje Budúceho predávajúceho a ktorý môže mať vplyv na riadne a včasné dokončenie a odovzdanie Stavebných objektov sa Zmluvné strany zaväzujú dohodnúť na inom (primerane neskoršom) Najneskoršom dni. Za zásah vyššej moci sa pritom nepovažujú bežné teplotné výkyvy ani zmena majetkových pomerov Budúceho kupujúceho.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom Budúcej zmluvy bude prevod vlastníckeho práva k Pozemkom, resp. ich častiam o Celkovej výmere pozemkov, graficky vyznačeným vo Výpise z katastrálnej mapy z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu podľa článku III. tejto Zmluvy. Ak z objektívnych dôvodov nebude možné previesť Pozemky, resp. ich časť o Celkovej výmere pozemkov (najmä preto, že nebude možné alebo účelné Pozemky prísušným spôsobom rozdeliť alebo spojiť), budú predmetom prevodu Pozemky, resp. ich časti o celkovej výmere s čo možno najmenšou odchýlkou od výmery uvedenej v prvej vete tohto odseku a kúpna cena sa primerane upraví podľa jednotkovej kúpnej ceny za m² uvedenej v článku III. tejto Zmluvy.
4. Ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, Budúca zmluva bude ďalej obsahovať:
 - a) ustanovenie o spôsobe úhrady kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k Pozemkom, resp. ich častiam v súlade s článkom III. tejto Zmluvy v tom zmysle, že (i) časť kúpnej ceny zodpovedajúca prvej časti kúpnej ceny podľa článku III. tejto Zmluvy (tj. sumy vo výške 365.299,07 EUR) sa hradí formou peňažného plnenia, a (ii) časť kúpnej ceny zodpovedajúca druhej časti kúpnej ceny podľa článku III. tejto Zmluvy (tj. sumy vo výške 23.413.961,36 EUR) sa hradí formou nepeňažného plnenia prevodom Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou na Budúceho predávajúceho, a
 - b) vyhlásenie Zmluvných strán o tom, že kúpna cena za Pozemky bola v súlade s touto

Zmluvou uhradená v celom rozsahu pred podpisom Budúcej zmluvy, tj. Budúci kupujúci v súlade s touto Zmluvou pred podpisom Budúcej zmluvy (i) uhradil Budúcemu predávajúcemu prvú časť kúpnej ceny vo výške 365.299,07 EUR, a (ii) previedol Stavebné objekty (právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície špecifikované v Prílohe č. 1B tejto Zmluvy) na Budúceho predávajúceho; v prípade že sa v súlade s odsekom 3 tohto článku budú prevádzať Pozemky o väčšej ako Celkovej výmere pozemkov, toto vyhlásenie bude upravené v tom zmysle, že doplatok kúpnej ceny bude uhradený po podpise Budúcej zmluvy,

- c) bezpodmienečný záväzok Budúceho predávajúceho protokolárne odovzdať príslušné Pozemky Budúcemu kupujúcemu najneskôr do 5 dní odo dňa zápisu vlastníckeho práva Budúceho kupujúceho k príslušným Pozemkom do katastra nehnuteľností,
 - d) záväzok Budúceho kupujúceho v primeranej lehote, najneskôr však v lehote 90 dní (ak sa Zmluvné strany nedohodnú na inej lehote), odstrániť vady Stavebných objektov špecifikované v Protokole o odovzdaní, s tým že Budúcemu predávajúcemu vznikne voči Budúcemu kupujúcemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške [●] EUR (slovom: [●] euro) za každý deň omeškania s odstránením danej vady,
 - e) ďalšie podstatné náležitosti kúpnej zmluvy podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy, nevyhnutné na platný a účinný prevod príslušných Pozemkov.
5. Na naplnenie účelu tejto Zmluvy a na účely uzatvorenia Budúcej zmluvy v súlade s touto Zmluvou sa Zmluvné strany zaväzujú postupovať nasledovne:
- a) Po splnení Podmienok uzavretia podľa odseku 1 tohto článku je Budúci kupujúci oprávnený písomne vyzvať Budúceho predávajúceho na uzavretie Budúcej zmluvy (ďalej len „**Výzva na uzavretie zmluvy**“). Prílohou Výzvy na uzavretie zmluvy bude návrh Budúcej zmluvy, obsahujúci presnú špecifikáciu Pozemkov, resp. ich častí, ktoré majú byť predmetom prevodu podľa tejto Zmluvy a ďalšie podstatné náležitosti kúpnej zmluvy podľa príslušných ustanovení tejto Zmluvy, a ak to bude potrebné, aj geometrický plán umožňujúci prevod vlastníckeho práva k týmto Pozemkom, resp. ich častiam z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho.
 - b) Budúci predávajúci je povinný uzatvoriť s Budúcim kupujúcim Budúcu zmluvu v lehote 30 dní odo dňa, kedy mu bola doručená Výzva na uzavretie zmluvy.
 - c) Budúci predávajúci je oprávnený vyzvať Budúceho kupujúceho v lehote 10 dní odo dňa, kedy mu bola doručená Výzva na uzavretie zmluvy na úpravu návrhu Budúcej zmluvy, ak je tento návrh v zjavnom rozpore s pravidlami upravenými touto Zmluvou. Po odstránení vady návrhu Budúcej zmluvy je Budúci predávajúci povinný uzatvoriť s Budúcim kupujúcim Budúcu zmluvu v náhradnej lehote 30 dní.
 - d) V prípade, že Budúci predávajúci v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy neuzatvorí Budúcu zmluvu s Budúcim kupujúcim, bude Budúci kupujúci oprávnený domáhať sa na súde, aby vyhlásenie vôle Budúceho predávajúceho bolo nahradené súdnym rozhodnutím.
6. Ak Budúci kupujúci nespĺní niektorú z Podmienok uzavretia do Najneskoršieho dňa, vznikne Budúcemu predávajúcemu:
- a) právo odstúpiť od tejto Zmluvy, a to písomným odstúpením doručeným Budúcemu kupujúcemu, v ktorom Budúci predávajúci uvedie, v akom rozsahu Budúci kupujúci nespĺnil Podmienky uzavretia a súčasne oznámi Budúcemu kupujúcemu, že v dôsledku nesplnenia Podmienok uzavretia nemá záujem o uzavretie Budúcej zmluvy, a
 - b) nárok na zmluvnú pokutu vo výške [365.299,07] EUR (slovom: [tristošesťdesiat

päťtisícdeväťdesiatdeväť euro a sedem centov]).

7. Ak Budúci kupujúci nesplní Podmienky uzavretia do Najneskoršieho dňa a Budúci predávajúci odstúpi od tejto Zmluvy v súlade s odsekom 6 písm. a) tohto článku, alebo táto Zmluva zanikne z iných dôvodov pred naplnením jej účelu, tj. pred podpisom Budúcej zmluvy, vznikne Budúcemu kupujúcemu právo vyzvať Budúceho predávajúceho, aby odkúpil realizované Stavebné objekty v rozsahu a v stave v akom sa v tej dobe nachádzajú, a to za cenu zodpovedajúcu hodnote týchto Stavebných objektov v čase výzvy určenej znaleckým posudkom vyhotoveným nezávislým znalcom s príslušnými odbornými znalosťami, ktorým je spoločnosť [●] (ďalej len „Znalec“) a Budúcemu predávajúcemu vznikne povinnosť ich za takto stanovenú cenu odkúpiť, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako Znalec doručí Zmluvným stranám predmetný znalecký posudok. V prípade, že k zániku tejto Zmluvy (inak ako naplnením jej účelu, tj. podpisom Budúcej zmluvy) dôjde po tom, ako Budúci kupujúci v súlade s touto Zmluvou bezodplatne previedol na Budúceho predávajúceho Stavebné objekty, predchádzajúca veta sa neuplatní a Budúcemu kupujúcemu namiesto toho vznikne voči Budúcemu predávajúcemu dodatočný nárok na odplatu za prevod Stavebných objektov vo výške zodpovedajúcej hodnote týchto Stavebných objektov v čase zániku tejto Zmluvy určenej znaleckým posudkom vyhotoveným Znalcom.
 8. Ak bude v Najneskorší deň dohodnutý v odseku 2 tohto článku vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie aspoň k 50% z celkového počtu Stavebných objektov podľa Prílohy č. 1B tejto Zmluvy, ustanovenia odseku 6 a 7 tohto článku sa neuplatnia a Najneskorší deň sa posunie na neskorší deň, na ktorom sa Zmluvné strany písomne dohodnú, a ak sa nedohodnú, tak na deň nasledujúci 12 mesiacov od Najneskoršieho dňa podľa odseku 2 tohto článku. Po márnom uplynutí takto upraveného Najneskoršieho dňa budú ustanovenia odseku 6 a 7 tohto článku aplikovateľné.
- 1.4 Znenie článku III. (Kúpna cena) odsek 2 písm. b) Zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:
- b) Závazok zaplatiť druhú časť kúpnej ceny vo výške **23.413.961,36 EUR** (slovom: dvadsaťtrímiliónovštyristottrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden eur a tridsaťšesť centov) Budúci kupujúci splní formou vecného (nepeňažného) plnenia a to vybudovaním Stavebných objektov a prevedením vlastníckeho práva k Stavebným objektom na Budúceho predávajúceho postupom uvedeným v článku II. tejto Zmluvy.
- 1.5 Znenie článku III. (Kúpna cena) odsek 3 Zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:
3. Zmluvnými stranami dohodnutá kúpna cena za Pozemky uvedená v odseku 1 tohto článku je konečná. V prípade, ak náklady Budúceho kupujúceho na výstavbu Stavebných objektov budú vyššie ako cena vecného plnenia vo výške **23.413.961,36 EUR** (slovom: dvadsaťtrímiliónovštyristottrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden eur a tridsaťšesť centov), tieto náklady hradí v plnom rozsahu Budúci kupujúci. V prípade, ak náklady Budúceho kupujúceho na výstavbu Stavebných objektov budú nižšie ako cena vecného plnenia vo výške **23.413.961,36 EUR** (slovom: dvadsaťtrímiliónovštyristottrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden eur a tridsaťšesť centov) Budúcemu predávajúcemu nevznikne žiadny ďalší nárok na doplatok alebo iné vecné plnenie.
- 1.6 V článku III Zmluvy (Kúpna cena) sa odseky 5 až 7 rušia bez náhrady.
- 1.7 Do článku IV. (Osobité ustanovenia) sa dopĺňajú nové odseky 1, 2 a 3 s tým, že odseky pôvodne označené ako 1,2,3 a 4 budú naďalej označené ako 4,5,6 a 7. Znenie nových odsekov 1,2 a 3 bude nasledovné:

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje pri výstavbe Stavebných objektov postupovať v súlade s časovým harmonogramom, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy (ďalej len „**Harmonogram prác**“), pričom jednotlivé realizačné práce sú podľa Harmonogramu prác rozdelené do [5] fáz. V prípade, že sa Budúci kupujúci dostane do omeškania s realizáciou niektorej z fáz o viac ako 80 dní a omeškanie nespôsobil zásah vyššej moci, vznikne Budúcemu predávajúcemu voči Budúcemu kupujúcemu nárok na zmluvnú pokutu vo výške [●] EUR (slovom: [●] eur) za každý deň omeškania.
2. Budúci kupujúci bude realizovať jednotlivé Stavebné objekty na základe platného Rozhodnutia o umiestnení stavby 1169 č. 1616/2007-8737/2010/URS/UR-Pet, zo dňa 22. 02. 2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24. 08. 2010.
3. Budúci predávajúci sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku súčinnosť potrebnú na riadne a včasné splnenie Podmienok uzavretia zo strany Budúceho kupujúceho a na uzavretie Budúcej zmluvy v súlade s touto Zmluvou. Budúci predávajúci podpisom tejto Zmluvy najmä:
 - a) poskytuje Budúcemu kupujúcemu výslovný súhlas s realizáciou/výstavbou Stavebných objektov podľa tejto Zmluvy, a na tieto účely aj výslovný súhlas so vstupovaním Budúceho kupujúceho (resp. osôb určených Budúcim kupujúcim) na pozemky a užívaním pozemkov, na ktorých majú podľa tejto Zmluvy, Dokumentácie a príslušnej realizačnej dokumentácie prebiehať stavebné činnosti 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, vrátane všetkých činností súvisiacich s realizáciou Stavebných objektov; Budúci predávajúci sa súčasne zaväzuje v súvislosti s realizáciou Stavebných objektov strieť prechod peši a prejazd jedno i dvojstopovým motorovým (i nemotorovým) vozidlom v ktoromkoľvek čase cez predmetné pozemky,
 - b) výslovne vyhlasuje, že Budúcemu kupujúcemu uzatvorením tejto Zmluvy vzniká právo v zmysle § 58 zákona č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemkoch podľa odseku 3 písm. a) tohto článku Stavebné objekty v súlade s touto Zmluvou (ak už nevzniklo skôr),
 - c) výslovne súhlasí s tým, aby príslušné úrady v stavebnom konaní vydali všetky stavebné povolenia potrebné na realizáciu/výstavbu Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou,
 - d) zaväzuje sa na písomnú výzvu Budúceho kupujúceho bezodkladne, najneskôr však v lehote 30 dní odo dňa, kedy mu bola táto výzva doručená, udeliť Budúcemu kupujúcemu všetky súhlasy a vyjadrenia potrebné priamo alebo nepriamo na realizáciu/výstavbu Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou,
 - e) zaväzuje sa na písomnú výzvu Budúceho kupujúceho, ktorú je Budúci kupujúci oprávnený doručiť Budúcemu predávajúcemu kedykoľvek po uzatvorení tejto Zmluvy bezodkladne, najneskôr však v lehote 15 dní odo dňa, kedy mu bola táto výzva doručená, protokolárne odovzdať Budúcemu kupujúcemu pozemky, na ktorých budú prebiehať predmetné stavebné činnosti, a tým ich prenechať Budúcemu kupujúcemu do bezplatného užívania na účely výstavby Stavebných objektov,
 - f) zaväzuje sa poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku súčinnosť potrebnú na umožnenie prevodu Pozemkov o Celkovej výmere Pozemkov v súlade s touto Zmluvou,
 - g) zaväzuje sa poskytnúť Budúcemu kupujúcemu akúkoľvek ďalšiu súčinnosť potrebnú na

riadnu a včasnú realizáciu/výstavbu a odovzdanie/prevzatie Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou a na uzatvorenie Budúcej zmluvy v súlade s touto Zmluvou.

1.8 Znenie článku V (Záverečné ustanovenia) odsek 1 Zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vzhľadom na komplexnosť predmetu a účelu tejto Zmluvy môže mať Budúci kupujúci počas plnenia tejto Zmluvy záujem na postúpení práv a povinností z tejto Zmluvy na novovytvorenú právnickú osobu. Zmluvné strany sa preto dohodli, že Budúci kupujúci bude oprávnený, s predchádzajúcim písomným súhlasom Budúceho predávajúceho, postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na novo vytvorenú právnickú osobu, spoločnosť s ručením obmedzeným, založenú na účely plnenia predmetu tejto Zmluvy.

1.9 Do článku V (Záverečné ustanovenia) sa dopĺňa nový odsek 4 s tým, že odseky 4,5 a 6 budú naďalej označené ako 5,6 a 7. Znenie nového odseku 4 bude nasledovné:

5. Akékoľvek výzvy, oznámenia a iné písomnosti požadované podľa tejto Zmluvy budú urobené v písomnej forme a doručené osobne, poštou alebo kuriérskou službou, ktorá umožňuje overenie doručenia. Za deň doručenia písomnosti Zmluvnej strane sa považuje aj deň, v ktorom ju táto Zmluvná strana odoprela prijať ako aj deň, ktorým márne uplynula lehota pre jej vyzdvihnutie si na pošte. Doručovacími adresami Zmluvných strán sú adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvná strana oznámi bez zbytočného odkladu druhej Zmluvnej strane akékoľvek zmeny svojej doručovacej adresy formou doporučeného listu, podpísaného svojím štatutárnym orgánom, resp. jeho členom, a zaslaného na aktuálnu doručovaciu adresu Zmluvnej strany podľa tohto odseku (v znení prípadných neskorších riadnych zmien). Riadnym doručením tohto oznámenia dôjde k zmene doručovacej adresy Zmluvnej strany bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve.

1.10 Do článku V (Záverečné ustanovenia) sa dopĺňa nový odsek 8 s nasledovným znením:

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy

Príloha č. 1A Výpis z katastrálnej mapy – špecifikácia Pozemkov

Príloha č. 1B Stavebné objekty a plánované investície - špecifikácia

Príloha č. 1 Dokumentácia na vydanie územného rozhodnutia – Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

Príloha č. 2 Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1189/2006

Príloha č. 3 Harmonogram prác

2. VYHLÁSENIE ZMLUVNÝCH STRÁN

2.1 Zmluvné strany spoločne vyhlasujú a potvrdzujú, že Budúci kupujúci riadne a včas uhradil prvú časť kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k Pozemkom vo výške 365.299,07 EUR (slovom: tristošesťdesiatpäťtisícdeväťdesiatdeväť eur a sedem centov) pred podpisom tohto Dodatku.

3. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

3.1 Tento Dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpisu oboma Zmluvnými stranami.

3.2 Tento Dodatok je povinne zverejňovanou zmluvou podľa §5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.

3.3 Tento Dodatok je vyhotovený v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú Zmluvnú stranu.

- 3.4 Ustanovenia Zmluvy, ktoré neboli zmenené týmto Dodatkom ostávajú naďalej platné a účinné.
- 3.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

4. PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Transprojekt s.r.o.

V Bratislave dňa [●]

V Bratislave dňa [●]

Meno a priezvisko:

Meno a priezvisko:

Funkcia:

Funkcia:

Meno a priezvisko:

Meno a priezvisko:

Funkcia:

Funkcia:

PRÍLOHA DODATKU

Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve uzavretej medzi Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a spoločnosťou Transprojekt s.r.o. dňa 20.12.2010