

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **23. 10. 2014**

Návrh
na uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislava a spol. Transprojekt s.r.o. vo veci budúceho prevodu pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta v súvislosti s realizáciou investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

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 nehnuteľností

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Výpis z obchodného registra
4. Zmluvu o budúcej Kúpnej zmluve
5. Návrh Dodatku č. 1 k Zmluve
o budúcej kúpnej zmluve

október 2014

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

1. alternatíva:

Schvaľuje uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 20.12.2010 medzi hlavným mestom SR Bratislava a spol. Transprojekt s.r.o. vo veci budúceho prevodu pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta v súvislosti s realizáciou investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave;

2. alternatíva:

Neschvaľuje uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 20.12.2010 medzi hlavným mestom SR Bratislava a spol. Transprojekt s.r.o. vo veci budúceho prevodu pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta v súvislosti s realizáciou investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave a ďalej rokovať s investorom o podmienkach uzatvorenia dodatku k Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve.

Dôvodová správa

PREDMET MATERIÁLU: Návrh na schválenie uzatvorenia Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej Kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 20.12.2010 medzi Hlavným mestom SR Bratislava a spol. Transprojekt s.r.o. vo veci budúceho prevodu pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta v súvislosti s realizáciou investičného zámeru stavby Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

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 :

Hlavné mesto SR Bratislava uzatvorilo dňa 20.12.2010 so spol. Trasprojekt s.r.o. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom je budúci prevod špecifikovaných pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta v celkovej výmere 22 010 m², a to v súvislosti s realizáciou investičného zámeru stavby „Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave“, ktorej časť dokončených a právoplatne skolaudovaných investícií a stavebných objektov má byť odovzdaných a prevedených hlavnému mestu ako nepeňažné plnenie najneskôr do 31.12.2016.

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 akejkoľvek 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

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

Na základe vypracovaného znaleckého posudku, ktorý mestské zastupiteľstvo vzalo na vedomie, splnenie termínu na odovzdanie a prevod právoplatne skolaudovaných objektov je možné v prípade, že sa so stavebnými prácami začne v júni 2014. Akékoľvek nepredvídateľné udalosti, ktoré budú mať za následok dlhšie trvanie stavebných prác, však môžu tento predpoklad ohroziť. Možné riziko hrozí i v prípade, ak by investor nejakým spôsobom modifikoval riešenie schválené v platnom územnom rozhodnutí a v s ním súvisiacej projektovej dokumentácii, ktoré boli hlavným podkladom pre spracovanie znaleckého posudku. Najzásadnejšou podmienkou, ktorej splnením je podmienené dodržanie časového harmonogramu je existencia všetkých potrebných stavebných povolení tak, aby realizácia projektu mohla prebiehať plynule a bez zbytočných prieťahov. Na túto skutočnosť upozorňuje aj riešiteľ znaleckého posudku, keď konštatuje, že dĺžka realizácie projektu je podmienená dĺžkou vydávania stavebných povolení.

V súvislosti s plynutím lehoty na realizáciu a dokončenie stavebných objektov a investícií, ktoré tvoria nepeňažné plnenie investora, investor inicioval rokovania o dodatku k pôvodnej zmluve. **Účelom dodatku 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.**

Pôvodne predložený dodatok :

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“).

Jednotlivé body pôvodného dodatku boli podrobne analyzované 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.

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 odovzdanie *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 akejkoľvek deklarovanej zodpovednosti investora za nesplnenie povinnosti zabezpečiť dokončenie stavieb a ich (právoplatnú) kolaudáciu.

Podľa pôvodného dodatku, v termíne do 31.12.2016 mal byť investor povinný vybudovať stavebné objekty a investície *iba v takom rozsahu, ktorý umožní vydať povolenie na predčasné užívanie stavby* - v takomto prípade malo byť 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 kúpnej zmluve mal 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 aj sankčnej zodpovednosti za nesplnenie povinnosti.*

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 tým spôsobom, 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, zmluvné strany by boli povinné rokovať o predĺžení doby na splnenie podmienok uzavretia zmluvy; *ak by sa zmluvné strany nedohodli na inej predĺženej dobe na splnenie podmienok na uzavretie zmluvy, medzný termín (31.12.2016) by sa automaticky posunul 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 by *hlavnému mestu vzniklo 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 má investor povinnosť bezodplatne previesť a odovzdať do vlastníctva hlavného mesta aj neprávoplatne skolaudované objekty, v prípade, že nebude investorom dodržaná lehota na ich odovzdanie 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.

Prepracovaný 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 založených pôvodnou zmluvou:

- dodatok ponechal povinnosť investora pred uzatvorením riadnej kúpnej zmluvy hlavnému mestu bezodplatne previesť a odovzdať právoplatne skolaudované stavebné objekty, no **posunula sa**

najneskoršia lehota kedy sa tak má stať, a to o jeden rok – do 31.12.2017, navyše s tým, že sa do zmluvy vniesol 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.“
- 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
 - Čl. II ods. 3. a ods. 4. písm. b) prepracovaného dodatku pripúštil, aby bolo riadnou kúpnu 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
- v Čl. II ods. 7. prepracovaného dodatku **bolo 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 zaviazané 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 Čl. 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 lehota 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 – prepracovaný 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 lehota 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; takáto 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 vniesol **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 Čl. 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 lehota na ich odovzdanie do 31.12.2016 (nahradené povinnosťou mesta nedokončené objekty odkúpiť)

- Čl. IV ods. 3 prepracovaného dodatku sa týkal podrobného vymedzenia povinnosti hlavného mesta poskytnúť investorovi súčinnosť potrebnú na plnenie zmluvy, hlavné mesto sa malo 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,*“
 - hlavné mesto ako vlastník dotknutých pozemkov je (bude) účastníkom stavebných konaní a bez oboznámenia sa s pokladmi pre vydanie stavebných povolení nie je možné považovať za vhodné, ani účelné, aby sa hlavné mesto v takomto rozsahu dopredu vzdalo svojich procesných práv,
 - hlavné mesto, ktoré ako dotknutý orgán vydáva na účely územného a stavebného konania (záväzné) stanoviská, 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 vydať súhlas alebo kladné vyjadrenie)

Prepracovaný dodatok, napriek obsahovým zmenám voči pôvodnému dodatku, oproti pôvodnej zmluve výrazným spôsobom zlepšoval právne postavenie investora a naopak v súvislosti s tým znevýhodňoval postavenie hlavného mesta, čo by v niektorých prípadoch bolo možné akceptovať v záujme realizácie projektu (napr. posun medzného termínu o jeden rok), avšak vo väčšine 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 závery sa uskutočnili ďalšie rokovania s právnym zástupcom investora, na ktorých sa vymedzili pre mesto akceptovateľné a neakceptovateľné zmeny pôvodnej zmluvy s tým, že **za akceptovateľné je možné považovať najmä:**

- pevný posun termínu na odovzdanie skolaudovaných stavebných objektov predstavujúcich nepeňažné plnenie za prevod vlastníckeho práva k pozemkom,
- prípadné ďalšie posunutie termínu, ale za jasne stanovených podmienok,
- zakotvenie súčinnosti hlavného mesta, ale taktiež za jasne špecifikovaných podmienok,

Za absolútne neakceptovateľné je nutné považovať zakotvenie povinnosti hlavného mesta odkúpiť nedokončené stavebné objekty v prípade, že investor nedodrží konečný termín na ich odovzdanie.

Finálny návrh dodatku predložený investorom, navrhovaný na schválenie v MsZ:

Na základe týchto ďalších rokovaní investor predložil finálny návrh dodatku, v ktorom upravil niektoré ustanovenia predchádzajúcej verzie dodatku a **akceptoval pripomienky hlavného mesta v nasledovnom rozsahu:**

- zrušil ustanovenie o povinnosti hlavného mesta odkúpiť rozostavané, nedokončené stavebné objekty v prípade zániku zmluvy z dôvodu nedodržania termínu na ich dokončenie a odovzdanie po právoplatnej kolaudácii,
- zrušil ustanovenie o povinnosti hlavného mesta prevziať dokončené a skolaudované stavebné objekty za každých okolností, teda aj s vadami a nedorobkami brániacimi ich riadnemu užívaniu,
- bližšie špecifikoval inštitút vyššej moci,
- preformuloval podmienky súčinnosti hlavného mesta,
- možnosť ďalšieho posunutia termínu skrátil z 12 mesiacov na 6 mesiacov,
- zakotvil povinnosť investora predložiť hlavnému mestu kompletnú projektovú dokumentáciu k vydaniu stavebných povolení k stavebným objektom najneskôr do 1 roka odo dňa účinnosti dodatku.

Finálny dodatok zakotvuje nasledovné zmeny oproti pôvodnej zmluve:

V Čl. I. Zmluvy:

- nanovo, v nadväznosti na aktuálny právny stav v katastri nehnuteľností, špecifikuje pozemky vo vlastníctve hlavného mesta, ktoré majú byť predmetom budúceho prevodu, za dodržania pôvodnej celkovej výmery pozemkov 22 010 m²
 - **považujeme za akceptovateľnú zmenu zmluvy**

V Čl. II. Zmluvy:

- v ods. 1 špecifikuje podmienky, za ktorých má dôjsť k odovzdaniu a prevodu dokončených a právoplatne skolaudovaných objektov a investícií v stanovenom konečnom termíne tým spôsobom, že investor je povinný tieto objekty previesť a odovzdať bez väd brániacich ich riadnemu užívaniu s tým, že objekty majú byť realizované na základe Dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia, príslušnej realizačnej dokumentácie a vydaných stavebných povolení a v takomto prípade nie je hlavné mesto oprávnené prevzatie stavebných objektov odmietnuť; hlavné mesto je oprávnené v písomnom protokole o odovzdaní/prevzatí stavebných objektov reklamovať vady a nedorobky stavebných objektov nebrániace ich riadnemu užívaniu, ktoré investor odstráni v lehotách dohodnutých v protokole,
 - **považujeme za akceptovateľnú zmenu zmluvy**
- v ods. 2 sa posúva najneskoršia lehota na odovzdanie a prevod právoplatne skolaudovaných stavebných objektov o jeden rok – do 31.12.2017,
 - **považujeme za akceptovateľnú zmenu** (v záujme naplnenia snahy o realizáciu investičného zámeru)
- zakotvenie inštitútu vyššej moci, ktorý je v dodatku negatívne vymedzený a ktorého uplatnenie má vyvolať povinnosť zmluvných strán dohodnúť sa na posunutí konečného termínu 31.12.2017 na odovzdanie a prevod právoplatne skolaudovaných stavebných objektov:
 - „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, prietahy stavebných konaní spôsobené Budúcim kupujúcim ani zmena majetkových pomerov Budúceho kupujúceho.“
 - dĺžka stavebných konaní logicky ovplyvňuje časový faktor realizácie výstavby – harmonogram prác,
 - od právoplatnosti územného rozhodnutia tohto času uplynuli viac ako štyri roky, čo je 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),
 - je odôvodnený predpoklad, že v budúcnosti ako sporná medzi zmluvnými stranami môže vyvstať otázka, či boli prietahy v stavebných konaniach spôsobené investorom
 - z týchto dôvodov sa domnievame, že zakotvenie uplatnenia inštitútu vyššej moci v Zmluve **je možné považovať za akceptovateľné za podmienok, že:**
 - nedodržanie konečného termínu na odovzdanie a prevod právoplatne skolaudovaných stavebných objektov z dôvodu uplatnenia inštitútu vyššej moci vyvolá oprávnenie hlavného mesta rokovať s druhou zmluvnou stranou o možnom posunutí termínu, ale nie povinnosť zmluvných strán dohodnúť sa na posunutí termínu,
 - vzhľadom na to, že začatie a od toho sa odvíjajúca dĺžka povoľovacieho procesu podstatne ovplyvní moment začatia stavebných prác a dĺžku samotnej realizácie stavebných prác, považujeme za žiaduce do zmluvy zakotviť povinnosť investora v stanovenej lehote predložiť dôkaz o tom, že podal na príslušný stavebný úrad kvalifikované žiadosti o vydanie stavebných povolení na všetky stavebné objekty, ktoré sú predmetom nepeňažného plnenia (za kvalifikovanú žiadosť sa považuje žiadosť o vydanie stavebného povolenia, ktorá obsahuje všetky náležitosti ustanovené právnymi predpismi, na základe ktorej môže stavebný úrad ihneď pokračovať v konaní),
 - vzhľadom na prezentovaný zámer investora pozmeniť dopravné a technické riešenie investičného zámeru, považujeme za rovnako žiaduce investora zaviazat', aby v rovnakej stanovenej lehote

predložil stanovisko príslušného stavebného úradu o overení splnenia podmienok vyplývajúcich z platného územného rozhodnutia, čo bude dôkazom o tom, že prezentované zmeny dopravného a technického riešenia investičného zámeru nevyvolajú potrebu zmeny platného územného rozhodnutia, čo by časovo výrazne ovplyvnilo povoloňovací proces a samotnú dĺžku realizácie stavebných objektov.

- v ods. 3 a 4 sa pripúšťa zmena výmery pozemkov, ktoré majú byť predmetom budúceho prevodu a s tým spojená úprava kúpnej ceny – doplatok kúpnej ceny, z čoho vyplýva, že pôjde o úpravu predmetu prevodu smerom k väčšej výmere prevádzaných pozemkov, čo je v rozpore s predmetom pôvodnej Zmluvy
 - **nepovažujeme za akceptovateľné bez bližšieho majetkovoprávneho prešetrovania dotknutých pozemkov**

- v ods. 7 je ponechaná, ale nanovo zakotvená povinnosť investora bezodplatne previesť a odovzdať hlavnému mestu stavebné objekty v prípade, že investor nedodrží termín na ich dokončenie a odovzdanie:

„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, Budúci kupujúci bezodplatne preveď a odovzdá už zrealizované Stavebné objekty do vlastníctva Budúceho predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by Budúci kupujúci nemohol splniť Podmienky uzavretia najneskôr do Najneskoršieho dňa z dôvodu prieťahov stavebných a iných povoloňovacích konaní spôsobených tretími osobami bez vážnych a opodstatnených nárokov voči Budúcemu kupujúcemu v súvislosti s výstavbou Stavebných objektov (predovšetkým v prípade zjavne bezpredmetného a účelového uplatňovania procesných prostriedkov v rámci stavebných a iných povoloňovacích konaní zo strany tretích osôb), vstúpia Zmluvné strany do rokovaní o posunutí Najneskoršieho dňa na primerane neskorší deň. O existencii prekážky podľa predchádzajúcej vety Budúci kupujúci bezodkladne informuje Budúceho predávajúceho a poskytne Budúcemu predávajúcemu všetky potrebné podklady a vysvetlenia.“

- ustanovenie (ktorým investor akceptoval výhrady mesta voči predchádzajúcim dodatkom) nie v celom rozsahu vychádza zo znenia pôvodnej Zmluvy, **považujeme ho za akceptovateľné za podmienky úpravy jeho znenia tak, aby bolo jednoznačné, že:**

- v prípade nedodržania termínu na odovzdanie a prevod skolaudovaných objektov zo strany investora, je investor povinný hlavnému mestu bezodplatne previesť všetky neskolaudované – rozostavené, nedokončené stavebné objekty, s ktorých realizáciou začal; použitý termín „už zrealizované“ je možné vyložiť aj tak, že povinnosť bezodplatne odovzdať sa bude týkať iba tých stavebných objektov, ktoré investor stihol dokončiť
- v prípade, že investor nemohol splniť konečný termín z dôvodu prieťahov stavebných a iných povoloňovacích konaní spôsobených tretími osobami bez vážnych a opodstatnených nárokov voči investorovi v súvislosti s výstavbou Stavebných objektov, zmluvné strany budú oprávnené (nie povinné) vstúpiť do rokovaní a prípadne sa dohodnúť na posunutí konečného termínu - vzhľadom na uplynutie vyše štyroch rokov od právoplatnosti územného rozhodnutia nepovažujeme za účelné, aby dĺžka stavebných konaní, z ktorých sa väčšina ešte ani nezačala, mala spôsobilosť bez vôle hlavného mesta vyvolať posunutie konečného termínu na odovzdanie objektov

- ods. 8 zakotvuje možnosť ďalšieho posunutia konečného termínu na odovzdanie skolaudovaných stavebných objektov o ďalších 6 mesiacov:

„Ak bude do Najneskoršieho dňa dohodnutého 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 Zmluvné strany sa dohodnú na inom (neskoršom) Najneskoršom dni, a to tak, aby Najneskorší deň spadal najneskôr na deň nasledujúci 6 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.“

- odseky 6 a 7 (na ktoré sa ustanovenie odvoláva a ktorých možnosť uplatnenia nenastane) sa týkajú práva hlavného mesta odstúpiť od zmluvy a práva na zmluvnú pokutu v prípade nedodržania konečného termínu zo strany investora a práva hlavného mesta na bezodplatný prevod nedokončených stavebných objektov

- **považujeme za akceptovateľnú zmenu zmluvy**, keďže pôjde o predĺženie termínu v čase, kedy už bude jasné, že realizácia investičného zámeru sa rozbehla a je v pokročilejšom štádiu dokončenosti, pričom pre mesto je výhodnejšie, ak stavbu dokončí investor,
- poukazujeme však na to, že nie všetky stavebné objekty, ktoré sú predmetom nepeňažného plnenia majú rovnaký rozsah a záber, t.j. že rozsah 50% stavebných objektov nemusí v reáli predstavovať dokončenie polovice nepeňažného plnenia

Čl. IV:

- v ods. 2 sa zakotvuje povinnosť investora najneskôr do jedného roka odo dňa účinnosti dodatku predložiť hlavnému mestu kompletnú projektovú dokumentáciu k vydaniu stavebných povolení k stavebným objektom, a to pod sankciou práva hlavného mesta odstúpiť od Zmluvy.
 - **ustanovenie považujeme za akceptovateľné**, avšak *upozorňujeme na to, že overiť a preskúmať kompletnosť dokumentácie k vydaniu stavebného povolenia je spôsobilý iba príslušný stavebný úrad, ktorý bude na základe dokumentácie vydávať stavebné povolenie, a dané ustanovenie môže v budúcnosti vyvolať medzi zmluvnými stranami spory o tom, či táto podmienka zmluvy bola zo strany investora splnená (t.j. či bola dokumentácia kompletná) a či zakladá alebo nezakladá dôvod na odstúpenie od zmluvy*
 - ako už je uvedené vyššie, **v záujme snahy o napredovanie projektu a dodržanie stanovených termínov je účelné, aby boli do zmluvy zakomponované aj ďalšie povinnosti investora:**
 - povinnosť investora v stanovenej lehote predložiť dôkaz o tom, že podal na príslušný stavebný úrad kvalifikované žiadosti o vydanie stavebných povolení na všetky stavebné objekty, ktoré sú predmetom nepeňažného plnenia,
 - povinnosť investora, aby v rovnakej stanovenej lehote predložil stanovisko príslušného stavebného úradu o overení splnenia podmienok vyplývajúcich z platného územného rozhodnutia.
- v ods. 3 je konkretizovaný rozsah a podmienky súčinnosti hlavného mesta pre riadne a včasné plnenie podmienok zmluvy – súčinnosť hlavné mesto poskytne na žiadosť investora a nebude ju môcť odoprieť bez opodstatnených dôvodov
-je možné považovať za akceptovateľnú zmenu zmluvy
- v ods. 8 je zakotvená povinnosť zmluvných strán počas realizácie výstavby poskytovať si navzájom všetku potrebnú súčinnosť, okrem iného sa pravidelne stretávať a koordinovať svoje činnosti a postupy podľa článku III Dohody o vzájomnej spolupráci, uzatvorenej medzi Zmluvnými stranami a Železnicami Slovenskej republiky, Bratislava dňa 8.8.2005
-je možné považovať za akceptovateľnú zmenu zmluvy

Čl. V:

- v ods. 1 je zakotvené, že investor bude oprávnený, s predchádzajúcim písomným súhlasom hlavného mesta, postúpiť práva a povinnosti zo Zmluvy na novo vytvorenú právnickú osobu, spoločnosť s ručením obmedzeným, založenú na účely plnenia predmetu tejto Zmluvy.
-je možné považovať za akceptovateľnú zmenu zmluvy

Finálny dodatok je výsledkom vzájomných rokovaní s investorom a odzrkadľuje snahu oboch zmluvných strán o podrobnejšiu úpravu práv a povinností vyplývajúcich z pôvodnej zmluvy tak, aby boli vytvorené podmienky na napredovanie v realizácii investičného zámeru a mohol sa dosiahnuť účel, na ktorý bola Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzatvorená. Na tento účel slúži najmä posunutie termínu na odovzdanie a prevod skolaudovaných objektov hlavnému mestu a zakotvenie podmienok vzájomnej súčinnosti zmluvných strán.

Vzhľadom k tomu, že nie všetky investorom navrhované zmeny pôvodnej zmluvy považujeme za bez výhrad akceptovateľné, návrh uznesenia je predložený v dvoch alternatívach.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 1161/2014 zo dňa 09. 10. 2014 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať

„Návrh na uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislava a spol. Transprojekt s.r.o. vo veci budúceho prevodu pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta v súvislosti s realizáciou investičného zámeru stavby Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave“.

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**
NA INTERNETESlovensky  |  English**Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I****Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 15720/B

Obchodné meno:	Transprojekt s.r.o.	(od: 17.10.1997)
Sídlo:	Železničiarska 13 Bratislava 811 04	(od: 07.11.2013)
IČO:	35 729 651	(od: 17.10.1997)
Deň zápisu:	17.10.1997	(od: 17.10.1997)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 17.10.1997)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/	(od: 17.10.1997)
	kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/	(od: 17.10.1997)
	sprostredkovateľská činnosť	(od: 17.10.1997)
	projektovanie stavieb-dopravné stavby-kol'ajová doprava	(od: 17.10.1997)
	poradenská činnosť, spracovávanie štúdií v oblasti dopravných a inžinierskych stavieb	(od: 17.10.1997)
	poradenstvo a spracovávanie štúdií z hľadiska logistiky a informatiky v oblasti dopravných a inžinierskych stavieb	(od: 17.10.1997)
	výkon činnosti stavebného dozoru:	(od: 17.10.1997)
	inžinierske konštrukcie a mosty-mosty	(od: 17.10.1997)
	vodohospodárske stavby-skládky odpadov	(od: 17.10.1997)
	výkon činnosti stavebného dozoru:	(od: 17.10.1997)
	inžinierske konštrukcie a mosty	(od: 17.10.1997)
	vodohospodárske stavby-hydrotechnické stavby	(od: 17.10.1997)
	prieskum, skúšanie a diagnostika v oblasti dopravných a inžinierskych stavieb	(od: 17.10.1997)
	prieskum trhu	(od: 17.10.1997)
	leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti	(od: 01.07.2006)
	inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve	(od: 01.07.2006)
	podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti	(od: 01.07.2006)
	vedenie účtovníctva	(od: 01.07.2006)
	činnosť organizačných a ekonomických poradcov	(od: 01.07.2006)
	organizovanie a usporadúvanie školení, výstav, konferencií, seminárov a kurzov	(od: 01.07.2006)
	organizovanie a usporadúvanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí v rozsahu voľnej živnosti	(od: 01.07.2006)
	reklamná a propagačná činnosť	(od: 01.07.2006)
	prenájom hnuteľných vecí v rozsahu voľnej živnosti	(od: 01.07.2006)
	fotografické služby	(od: 01.07.2006)
	prieskum verejnej mienky	(od: 01.07.2006)

	lektorská činnosť v rozsahu voľnej živnosti	(od: 01.07.2006)
	poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy s autorom	(od: 01.07.2006)
	administratívne a kancelárske práce	(od: 01.07.2006)
Spoločníci:	I.P.R. LIMITED Thessakinikis street, NIKOLAOU PENTADROMOS CENTER, 6th floor Flat/Office 607 A Limassol Cyprská republika	(od: 19.09.2013)
	P.I.R. Hodžovo nám. 1A Bratislava 811 06	(od: 19.09.2013)
	COPACA, s.r.o. Železničiarska 13 Bratislava 811 04	(od: 07.11.2013)
Výška vkladu každého spoločníka:	P.I.R. Vklad: 5 000 EUR Splatnené: 5 000 EUR	(od: 19.09.2013)
	I.P.R. LIMITED Vklad: 6 785 EUR Splatnené: 6 785 EUR	(od: 07.11.2013)
	COPACA, s.r.o. Vklad: 11 785 EUR Splatnené: 11 785 EUR	(od: 07.11.2013)
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 07.11.2013)
	Ing. Igor Ballo Brnianska 53 Bratislava 811 04 Vznik funkcie: 30.10.2013	(od: 07.11.2013)
	Andrea Jašková Vysokohorská 2615/9 Bratislava 841 03 Vznik funkcie: 30.10.2013	(od: 07.11.2013)
Konanie menom spoločnosti:	Štatutárnym orgánom spoločnosti sú konatelia, ktorí konajú spoločne. Konatelia konajú za spoločnosť spoločne tak, že k obchodnému menu spoločnosti pripoja svoje podpisy a funkciu.	(od: 07.11.2013)
Základné imanie:	23 570 EUR Rozsah splatenia: 23 570 EUR	(od: 19.09.2013)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 8.9.1997 v súlade s ust. §§ 24, 57, 105-153 Zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Starý spis: S.r.o. 22746	(od: 17.10.1997)
	Dodatok č. 1 zo dňa 7.7.1998 k spoločenskej zmluve ktorým sa upravuje do súladu s ustanoveniami zák.č. 11/98 Z.z.	(od: 24.11.1999)
	Uznesenie prijaté mimo valného zhromaždenia zo dňa 16.1.2003, zo dňa 27.11.02 a zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 24.3.2003.	(od: 25.06.2003)
	Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 10.09.2013.	(od: 19.09.2013)
	Zápisnica zo zasadnutia mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti zo dňa 24.10.2013.	(od: 07.11.2013)
Dátum aktualizácie údajov:	06.10.2014	
Dátum výpisu:	08.10.2014	

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Stránkové hodiny na registrových súdoch

Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra

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 elektrickej 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 preveď 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 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 Ďurkovský, 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 nádvoría, o výmere 27 m²,
- (vii) **parc. č. 23093/15**, zastavané plochy a nádvoría, 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 nádvoría, o výmere 270 m²,
- (ii) **parc. č. 23093/39**, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 259 m²,
- (iii) **parc. č. 23093/40**, zastavané plochy a nádvoría, 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, a to bez väd brániacich ich riadnemu užívaniu (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**“), príslušnej realizačnej dokumentácie a vydaných stavebných povolení, pričom tento bezodplatný prevod predstavuje úhradu nepeňažnej časti kúpnej ceny za Pozemky podľa článku III. tejto Zmluvy, a
 - b) Budúci kupujúci protokolárne odovzdal Budúcemu predávajúcemu Stavebné objekty (tj. právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície špecifikované v Prílohe č. 1B tejto Zmluvy bez väd brániacich ich riadnemu užívaniu, zrealizované Budúcim kupujúcim na základe Dokumentácie, príslušnej realizačnej dokumentácie a vydaných stavebných povolení)..

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že (i) Budúci predávajúci nie je oprávnený odmietnuť prevzatie Stavebných objektov (právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií špecifikovaných v Prílohe č. 1B tejto Zmluvy bez väd brániacich ich riadnemu užívaniu, zrealizovaných Budúcim kupujúcim na základe Dokumentácie, príslušnej realizačnej dokumentácie a vydaných stavebných povolení) a zmariť tým splnenie Podmienky uzavretia, a že (ii) Podmienka uzavretia podľa písmena b) vyššie je splnená už odovzdaním Stavebných objektov bez väd brániacich ich riadnemu užívaniu (a nie až odstránením väd, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Stavebných objektov). Budúci predávajúci je oprávnený v písomnom protokole o odovzdaní/prevzatí Stavebných objektov podpísanom oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán reklamovať vady a nedorobky Stavebných objektov nebrániace ich riadnemu užívaniu, ktoré Budúci kupujúci odstráni v lehotách dohodnutých v protokole o odovzdaní/prevzatí Stavebných objektov.
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, priesťahy stavebných konaní spôsobené Budúcim kupujúcim 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 časti o Celkovej výmere pozemkov (najmä preto, že nebude možné alebo účelné Pozemky príslušným 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 (vypočítaný na základe jednotkovej kúpnej ceny za m² uvedenej v článku III. tejto Zmluvy) bude uhradený pri 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) 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 nesplní 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 nespĺní Podmienky uzavretia do Najneskoršieho dňa a Budúci predávajúci odstúpi od tejto Zmluvy v súlade s odsekom 6 písm. a) tohto článku, Budúci kupujúci bezodplatne prevedie a odovzdá už zrealizované Stavebné objekty do vlastníctva Budúceho predávajúceho. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by Budúci kupujúci nemohol splniť Podmienky uzavretia najneskôr do Najneskoršieho dňa z dôvodu preťahov stavebných a iných povolovacích konaní spôsobených tretími osobami bez vážnych a opodstatnených nárokov voči Budúcemu kupujúcemu v súvislosti s výstavbou Stavebných objektov (predovšetkým v prípade zjavne bezpredmetného a účelového uplatňovania procesných prostriedkov v rámci stavebných a iných povolovacích konaní zo strany tretích osôb), vstúpia Zmluvné strany do rokovaní o posunutí Najneskoršieho dňa na primerane neskorší deň. O existencii prekážky podľa predchádzajúcej vety Budúci kupujúci bezodkladne informuje Budúceho predávajúceho a poskytne Budúcemu predávajúcemu všetky potrebné podklady a vysvetlenia.
- 8. Ak bude do Najneskoršieho dňa dohodnutého 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 Zmluvné strany sa dohodnú na inom (neskoršom) Najneskoršom dni, a to tak, aby Najneskorší deň spadol najneskôr na deň nasledujúci 6 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) Záväzok zaplatiť druhú časť kúpnej ceny vo výške **23.413.961,36 EUR** (slovom: dvadsaťtrimiliónovštyristotrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden 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: dvadsaťtrimiliónovštyristotrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden 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: dvadsaťtrimiliónovštyristotrinásťtisícdeväťstošesťdesiatjeden 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 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.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje predložiť Budúcemu predávajúcemu kompletnú projektovú dokumentáciu k vydaniu stavebných povolení k Stavebným objektom, a to najneskôr do jedného (1) roka odo dňa účinnosti Dodatku č. 1 Zmluvy. V prípade, že Budúci kupujúci nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety, je Budúci kupujúci oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
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 najmä:
 - a) poskytne na žiadosť Budúceho kupujúceho 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, pričom Budúci predávajúci sa zaväzuje na tieto účely poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť a zároveň sa zaväzuje neodoprieť poskytnutie týchto súhlasov bez opodstatnených dôvodov; Budúci predávajúci sa súčasne zaväzuje v súvislosti s realizáciou Stavebných objektov strpieť prechod peši a prejazd jedno i dvojstopovým motorovým (i nemotorovým) vozidlom v ktoromkoľvek čase cez predmetné pozemky,
 - b) na žiadosť Budúceho kupujúceho Budúcemu kupujúcemu poskytne výslovné vyhlásenie, že Budúcemu kupujúcemu uzatvorením tejto Zmluvy vzniklo 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), pričom Budúci predávajúci sa zaväzuje na tieto účely poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť a zároveň sa zaväzuje neodoprieť poskytnutie týchto vyhlásení bez opodstatnených dôvodov,
 - c) poskytne na žiadosť Budúceho kupujúceho Budúcemu kupujúcemu súhlas s tým, aby príslušné úrady v stavebnom konaní vydali všetky stavebné povolenia potrebné na realizáciu/výstavbu Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou, pričom Budúci predávajúci sa zaväzuje na tieto účely poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť a zároveň sa zaväzuje neodoprieť poskytnutie týchto súhlasov bez opodstatnených dôvodov,
 - d) poskytne na žiadosť Budúceho kupujúceho Budúcemu kupujúcemu všetky súhlasy a vyjadrenia potrebné priamo alebo nepriamo na realizáciu/výstavbu Stavebných objektov v súlade s touto Zmluvou, pričom Budúci predávajúci sa zaväzuje na tieto účely poskytnúť Budúcemu kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť a zároveň sa zaväzuje neodoprieť poskytnutie týchto súhlasov bez opodstatnených dôvodov,
 - 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 podľa vydaných stavebných povolení prebiehať predmetné stavebné činnosti na účely výstavby Stavebných objektov, 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 všetku súčinnosť potrebnú na prípadné zjednanie poistenia výstavby, resp. dostavby Stavebných objektov zo strany Budúceho kupujúceho,
- h) 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 Do článku IV. (Osobitné ustanovenia) sa dopĺňa nový odsek 8 s nasledovným znením:

- 8. Zmluvné strany vyhlasujú, že počas realizácie výstavby Stavebných objektov si budú navzájom poskytovať všetku potrebnú súčinnosť, a za týmto účelom sa okrem iného budú pravidelne stretávať a koordinovať svoje činnosti a postupy podľa článku III Dohody o vzájomnej spolupráci, uzatvorenej medzi Zmluvnými stranami a Železnicami Slovenskej republiky, Bratislava dňa 8.8.2005.

1.9 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.

1.10 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 svojim 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.

1.11 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 dňom jeho podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jeho zverejnenia v súlade s príslušnými ustanoveniami zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
- 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:

Funkcia:

Meno a priezvisko:

Funkcia:

Meno a priezvisko:

Funkcia:

Meno a priezvisko:

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