MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Dňa 24.06.2025

K bodu č.:

Návrh na schválenie memoranda o spolupráci pri výstavbe parku v lokalite bytového komplexu „Sýkorky – *sektor F, bloky f1, f2 a f3*“

Predkladateľ:
Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Spracovateľ:
Mgr. Dagmar Krajčírová, MBA
prednostka

Jún 2025

1.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2025
mestskej časti Bratislava – Záhorská zo dňa 24.06.2025

Názov bodu programu:
Návrh na schválenie memoranda o spolupráci pri výstavbe parku v lokalite bytového komplexu „Sýkorky– *sektor F, bloky f1, f2 a f3*“

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

A) s c h v a ľ u j e,
uzatvorenie memoranda **o spolupráci pri výstavbe parku v lokalite bytového komplexu „Sýkorky – *sektor F, bloky f1, f2 a f3*“**

2.
Dôvodová správa

Predmet memoranda:

Predmetom tohto memoranda je úprava zmluvného vzťahu medzi Mestskou časťou a spoločnosťou **Pod Vrškami** v súvislosti s realizáciou verejného parku v rámci projektu **Green River**.

Memorandum rieši majetkové usporiadanie a správu verejného parku po jeho komplexnom dokončení. Prvá etapa výstavby parku – **Sýkorky** – je už v realizácii. V súčasnosti sú pozemky, na ktorých sa park buduje, vo výlučnom vlastníctve spoločnosti **Pod Vrškami**.

Pôvodný zámer investora rátal s vytvorením **neverejeného, uzavretého parku** určeného výlučne pre vlastníkov bytov v projekte. Na základe požiadaviek obyvateľov z okolitých lokalít **Krče** a **Pod Vrškami**, ktorí si želali, aby park bol verejný a prístupný všetkým, Mestská časť dohodla s investorom úpravu zámeru.

Na základe tejto dohody bude park verejný a postupne **zverený do správy Mestskej časti**.

Hlavné body memoranda:

- **Investor (Pod Vrškami)** odpredá pozemky pod budúcim parkom Mestskej časti za symbolickú cenu **1 €**.
- Správa a údržba parku bude prebiehať postupne podľa etáp výstavby.
- **Do úplného odovzdania parku** sa na správe a údržbe budú podieľať:
    - Mestská časť: **1/3 nákladov**
    - Investor (Pod Vrškami): **1/3 nákladov**
    - Vlastníci bytov: **1/3 nákladov**
- **Po kompletnom dokončení a odovzdaní parku do správy Mestskej časti:**
    - Mestská časť bude znášať **50 % nákladov** na správu a údržbu.
    - Vlastníci bytov budú znášať **50 % nákladov**.

Tento postup zabezpečí, že park bude slúžiť **širokej verejnosti** a jeho správa bude transparentne rozdelená medzi Mestskú časť, investora a obyvateľov.

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI PRI VÝSTAVBE PARKU

TOTO MEMORANDUM (ďalej len „**Memorandum**“)

je uzavreté v súlade s § 269 ods. 2 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

MEDZI

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica
so sídlom Námestie rodiny č. 1, 843 57 Bratislava 48
IČO: 00 604 887
zastúpená Ing. Jozefom Krúpom, starostom

ĎALEJ LEN „**MČ**”

A SPOLOČNOSŤAMI

Pod vŕškami 1, s.r.o.
so sídlom Gajova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 56 092 431
zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 176300/B
zastúpená Ing. Jánom Krajčovičom, na základe plnomocenstva

ĎALEJ LEN „**Investor 1**”

Pod vŕškami 2, s.r.o.
so sídlom Gajova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 56 092 474
zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 176301/B
zastúpená Ing. Jánom Krajčovičom, na základe plnomocenstva

ĎALEJ LEN „**Investor 2**”

Pod vŕškami 3, s.r.o.
so sídlom Gajova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 56 092 377
zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 176298/B
zastúpená Ing. Jánom Krajčovičom, na základe plnomocenstva

ĎALEJ LEN „**Investor 3**”
INVESTOR 1, INVESTOR 2 A INVESTOR 3 ĎALEJ SPOLU AKO „**Investori**“ ALEBO KAŽDÝ JEDNOTLIVO AKO „**Investor**“

MČ A INVESTORI SPOLOČNE ĎALEJ AJ AKO „**Zmluvné strany**“
ALEBO JEDNOTLIVO AKO „**Zmluvná strana**“

KEĎŽE:

A. Investori realizujú v Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica projekt výstavby rezidenčnej lokality bytového komplexu „***Sýkorky – sektor F, bloky f1, f2 a f3***“ (ďalej len „**Projekt**“).

B. Investor 1 bude realizovať fázu 1 Projektu (f1) na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 4121/599 o výmere 10.264 m^2, druh pozemku: orná pôda nachádzajúceho sa v okrese Bratislava IV, obci Bratislava – Záhorská Bystrica a katastrálnom území Záhorská Bystrica (ďalej len „**Pozemok 1**“);

C. Investor 2 bude realizovať fázu 2 Projektu (f2) na pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 2659/93 o výmere 12.422 m^2, druh pozemku: orná pôda nachádzajúceho sa v okrese Bratislava IV, obci Bratislava – Záhorská Bystrica a katastrálnom území Záhorská Bystrica (ďalej len „**Pozemok 2**“);

D. Investor 3 bude realizovať fázu 3 Projektu (f3) na nasledovných pozemkoch parcely registra „C“ KN: parc. č. 2659/64 o výmere 3.567 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 2659/120 o výmere 5.271 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 2659/121 o výmere 4.123 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 2659/731 o výmere 59 m^2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 4121/314 o výmere 522 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 4121/315, o výmere 11 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č.: 4121/316 o výmere 128 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 4121/317 o výmere 98 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 4121/318 o výmere 98 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 4121/319 o výmere 125 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č.: 4121/320 o výmere 4 m^2, druh pozemku: ostatná plocha, parc. č. 4121/321 o výmere 253 m^2, druh pozemku: ostatná plocha nachádzajúcich sa v okrese Bratislava IV, obci Bratislava – Záhorská Bystrica a katastrálnom území Záhorská Bystrica (ďalej len „**Pozemky 3**“);

E. MČ za účelom realizácie Projektu vydala dňa 18.09.2023 územné rozhodnutie, ktorým povolila umiestnenie stavieb v Projekte;

F. Súčasťou Projektu je aj zámer Investorov na vybudovaní parku medzi jednotlivými bytovými domami, ktoré budú umiestnené v Projekte;

G. MČ prejavila záujem na odkúpení parku po jeho výstavbe do svojho vlastníctva za účelom jeho prevádzky a údržby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj verejnosti;

PRETO sa Zmluvné strany dohodli na spolupráci podľa tohto Memoranda:

PREDMET MEMORANDA

Predmetom tohto Memoranda je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri poskytovaní spolupráce Zmluvných strán za účelom výstavby, prevádzky, údržby a prevodu parku – zelene, ktorý bude umiestnený v Projekte do vlastníctva MČ.

MČ sa po splnení všetkých podmienok zo strany Investorov upravených týmto Memorandom zaväzuje s každým Investorom osobitne uzavrieť kúpne zmluvy, predmetom ktorých bude prevod pozemkov tvoriacich park (jeho časť), vrátane všetkých hnuteľných vecí a príslušenstva umiestnených na týchto pozemkoch do vlastníctva MČ, pričom kúpna cena za prevod pozemkov podľa každej z kúpnych zmlúv podľa tejto vety bude vždy 1,- EUR (slovom: jedno euro).

Predmetom tohto Memoranda ja tiež úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so zabezpečovaním údržby parku a s tým súvisiacich znášaním nákladov.

VYBUDOVANIE PARKU

Investor 1 sa zaväzuje realizovať vybudovanie parku v rámci realizácie fázy 1 Projektu na Pozemku 1 a to v súlade s územným rozhodnutím, stavebným povolením, ak aj dodržiavať všetky práva a povinnosti stavebníka vyplývajúce mu z príslušných právnych predpisov, a to všetko na vlastné náklady.

Investor 2 sa zaväzuje realizovať vybudovanie parku v rámci realizácie fázy 2 Projektu na Pozemku 2 a to v súlade s územným rozhodnutím, stavebným povolením, ak aj dodržiavať všetky práva a povinnosti stavebníka vyplývajúce mu z príslušných právnych predpisov, a to všetko na vlastné náklady.

Investor 3 sa zaväzuje realizovať vybudovanie parku v rámci realizácie fázy 3 Projektu na Pozemkoch 3 a to v súlade s územným rozhodnutím, stavebným povolením, ak aj dodržiavať všetky práva a povinnosti stavebníka vyplývajúce mu z príslušných právnych predpisov, a to všetko na vlastné náklady.

Investori sa taktiež zaväzujú v rámci realizácie parku vybudovať aj spevnené plochy, verejné komunikácie vrátane chodníkov v Projekte na vlastné náklady.

Investori sa zaväzujú znášať všetky náklady pri výstavbe Projektu vrátane výstavby parku a to do momentu kedy kolaudačné rozhodnutie na konkrétnu fázu Projektu nadobudne právoplatnosť.

PREVOD VLASTNÍCTVA PARKU

Zmluvné strany sa dohodli, že Investori prevedú na MČ vlastnícke právo k parku vždy podľa štádia výstavby Projektu a dokončenia jednotlivých fáz Projektu, pričom MČ bude uhrádzať náklady na údržbu parku podľa podmienok dohodnutých týmto Memorandom.

MČ sa zaväzuje poskytovať Investorom v súvislosti s realizáciou Projektu a plnením ich záväzkov podľa bodu 2. tohto Memoranda potrebnú súčinnosť.

MČ sa zaväzuje postupovať pri vydávaní rozhodnutí či iných písomností v jednotlivých konaniach v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

MČ sa zaväzuje uzavrieť kúpne zmluvy uvedené v bode 4. tohto Memoranda a znášať pomernú časť nákladov na údržbu parku podľa bodu 5. tohto Memoranda.

UZATVORENIE KÚPNYCH ZMLÚV

Investor 1 sa zaväzuje do 30 (slovom: tridsiatich) dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie fázy 1 Projektu, vyzvať MČ na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške ½ na časti Pozemku 1, na ktorej sa bude nachádzať park, pričom presná špecifikácia predmetu prevodu podľa kúpnej zmluvy bude špecifikovaná vo výzve Investora 1 a kúpna cena za predmet prevodu bude 1,- EUR (slovom: jedno euro). MČ sa zaväzuje pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy Investora 1 podľa tohto bodu Memoranda.

Investor 2 sa zaväzuje do 30 (slovom: tridsiatich) dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie fázy 2 Projektu, vyzvať MČ na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške ½ na časti Pozemku 2, na ktorej sa bude nachádzať park, pričom presná špecifikácia predmetu prevodu podľa kúpnej zmluvy bude špecifikovaná vo výzve Investora 2 a kúpna cena za predmet prevodu bude 1,- EUR (slovom: jedno euro). MČ sa zaväzuje pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy Investora 2 podľa tohto bodu Memoranda.

Investor 3 sa zaväzuje do 30 (slovom: tridsiatich) dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie poslednej fázy – fázy 3 Projektu (ďalej len „**Posledné KR**“), vyzvať MČ na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva na časť Pozemku 3, na ktorej sa bude nachádzať park, pričom presná špecifikácia predmetu prevodu podľa kúpnej zmluvy bude špecifikovaná vo výzve Investora 3 a kúpna cena za predmet prevodu bude 1,- EUR (slovom: jedno euro). MČ sa zaväzuje pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy Investora 3 podľa tohto bodu Memoranda.

Investor 1 a Investor 2 sa zaväzujú do 30 (slovom: tridsiatich) dní od nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR vyzvať MČ na uzatvorenie kúpnych zmlúv, predmetom ktorých bude prevod spoluvlastníckych podielov, každý vo výške ½ na častiach Pozemku 1 a Pozemku 2, pričom presná špecifikácia predmetu prevodu podľa kúpnych zmlúv bude špecifikovaná vo výzve Investora 1 a výzve Investora 2 a kúpna cena za predmet prevodu podľa oboch kúpnych zmlúv bude 1,- EUR (slovom: jedno euro). MČ sa zaväzuje uzatvoriť kúpne zmluvy s Investorom 1 a Investorom 2 do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia výzvy Investora 1 a výzvy Investora 2 podľa tohto bodu Memoranda.

ÚHRADA NÁKLADOV SÚVISIACICH NA ÚDRŽBU PARKU

Zmluvné strany sa zaväzujú znášať všetky náklady súvisiace s údržbou parku pomerne a to, tak ako je uvedené nižšie.

Fáza 1 Projektu:

Investor 1 sa zaväzuje znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 1 Projektu do momentu nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR, ktorým sa povoľuje užívanie Projektu;

MČ sa zaväzuje od momentu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie fázy 1 Projektu znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 1 Projektu;

budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov vo fáze 1 Projektu sa od momentu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu/ nebytovému priestoru zaviažu (na základe osobitnej dohody) znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 1 Projektu, a od momentu nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR, ktorým sa povoľuje užívanie Projektu 1/2 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 1 Projektu.

Fáza 2 Projektu:

Investor 2 sa zaväzuje znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 2 Projektu do momentu nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR, ktorým sa povoľuje užívanie Projektu;

MČ sa zaväzuje od momentu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie fázy 2 Projektu znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 2 Projektu;

budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov vo fáze 2 Projektu sa od momentu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu/ nebytovému priestoru zaviažu (na základe osobitnej dohody) znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 2 Projektu, a od momentu nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR, ktorým sa povoľuje užívanie Projektu 1/2 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 2 Projektu.

Fáza 3 Projektu:

Investor 3 sa zaväzuje znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 3 Projektu do momentu nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR, ktorým sa povoľuje užívanie Projektu;

MČ sa zaväzuje od momentu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie fázy 3 Projektu znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 3 Projektu;

budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov vo fáze 3 Projektu sa od momentu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu/ nebytovému priestoru zaviažu (na základe osobitnej dohody) znášať 1/3 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 3 Projektu, a od momentu nadobudnutia právoplatnosti Posledného KR, ktorým sa povoľuje užívanie Projektu 1/2 všetkých nákladov na údržbu parku prislúchajúcemu k fáze 3 Projektu.

ĎALŠIE POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Zmluvné strany sa zaväzujú promptne spolupracovať a reagovať na požiadavky druhej Zmluvnej strany.

Investori sa zaväzujú pri realizácii zmluvných vzťahov s budúcimi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v Projekte zabezpečiť naplnenie účelu ustanovení bodov 5.2.3, 5.3.3 a 5.4.3 tohto Memoranda.

TRVANIE A UKONČENIE MEMORANDA

Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom Memorandum upravuje vzťah Zmluvných strán od dňa jej uzatvorenia a trvá až do úplného ukončenia Projektu a odovzdania parku do vlastníctva MČ a vysporiadania vzťahov súvisiacich s Projektom.

Memorandum je možné ukončiť dohodou Zmluvných strán.

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Toto Memorandum nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/200 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Toto Memorandum je vyhotovené v 4 (štyroch) rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana obdrží po jednom rovnopise.

Ak sa niektoré z ustanovení tohto Memoranda stane nevynútiteľným alebo neplatným podľa platného práva, takéto ustanovenie bude neúčinné len do takej miery, do akej je nevynútiteľné či neplatné, pričom zostávajúce ustanovenia tohto Memoranda ostávajú naďalej záväzné a v plnej platnosti a účinnosti. Pokiaľ nastane takáto situácia, Zmluvné strany nahradia toto nevynútiteľné či neplatné ustanovenie iným ustanovením, ktoré sa svojím obsahom a účelom bude čo najviac približovať k obsahu a účelu nevynútiteľného a/alebo neplatného ustanovenia.

Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti z tohto Memoranda na tretiu osobu. Započítanie vzájomných nárokov na peňažné plnenie je možné len na základe písomnej dohody Zmluvných strán.

V prípade situácie v hospodárstve z titulu vyššej moci, vojnového stavu, klimatickej katastrofy, paralýzou štátnej správy, znefunkčnením mestskej samosprávy, alebo z dôvodu núdzového stavu a tým vyvolaných a súvisiacich dopadov na realitný trh, Spoločnosť nezodpovedá za vzniknuté omeškanie v termínoch Projektu.

Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom na základe požiadania primeranú a rozumne požadovanú súčinnosť pri plnení tohto Memoranda, ktorá môže tiež zahŕňať vyhotovenie a podpísanie potrebných žiadostí príslušným orgánom alebo osobám alebo iných dodatočných dokumentov.

Toto Memorandum od momentu jej podpisu Zmluvnými stranami nahrádza všetky zmluvy, dohody alebo dojednania, ktoré boli medzi nimi uzavreté v súvislosti s predmetom tohto Memoranda.

Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami vyplývajúce z tohto Memoranda sa riadia Obchodným zákonníkom a ďalším príslušnými právnymi predpismi

Slovenskej republiky. Memorandum sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami, číslovaných vzostupne.

Zmluvné strany súhlasia s obsahom tohto Memoranda a vyhlasujú, že toto Memorandum bola uzavreté v súlade s ich určitou, vážnou a vedomou vôľou. Zmluvné strany potvrdzujú, že si Memorandum prečítali, porozumeli jeho obsahu, súhlasia s jej obsahom a na dôkaz tohto, pripájajú k nemu svoje podpisy.

V Bratislave, dňa 2025

_____

Pod vŕškami 1, s.r.o.
Pod vŕškami 2, s.r.o.
Pod vŕškami 3, s.r.o.
Ing. Ján Krajčovič
na základe plnomocenstva

V Bratislave, dňa 2025

_____

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica
Ing. Jozef Krúpa
starosta