

**MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI**  
uzatvorené v zmysle § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb.  
Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Memorandum“)

**Účastník 1:**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
zastúpenie: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
IČ DPH: SK2020372596  
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.  
číslo účtu: SK72 7500 0000 0000 2582 7813  
(ďalej aj ako „Účastník1“, „Hlavné mesto“ alebo „HMB“)

**A**

**Účastník 2:**

**ITB Development a. s.**

sídlo: Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava  
štatutárny zástupca: Ing. arch. Tomáš Šebo, Ing. Ivan Rolný  
IČO: 35 87 176  
DIČ: 2021770000  
IČ DPH: SK7000000000  
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 3211/B  
bankové spojenie: SK72 17 07 00 0000 0000 0000 0000  
číslo účtu (IBAN): SK72 0000 0000 0000 0000 0000 0000  
(ďalej aj ako „Účastník 2“ alebo „ITB Development“)

(Hlavné mesto a ITB Development spolu aj ako „Strany Memoranda“)

**PREAMBULA**

Predmetom tohto memoranda je nastavenie koncepcie pri úprave spolupráce Strán Memoranda pri majetkovoprávnom usporiadaní a následnom rozvoji zóny „Polianky“, pri rozvoji zóny „Čerešne CITY“ a zavŕšení spoločného postupu Strán Memoranda pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod komunikáciou Harmincova s cieľom umožnenia jej rekonštrukcie podľa schváleného územného rozhodnutia D – 2007-06/8453-1057/U/14/Ry a podmienok uvedených v Zámennej zmluve č. 03 88 0007 21 00 uzatvorenej dňa 21. 4. 2021, v Dohode o budúcej dohode o usporiadaní vlastníckych vzťahov č. 05 88 0008 21 00/0099 uzatvorenej dňa 5. 5. 2021 a v Dohode o usporiadaní vlastníckych vzťahov č. 05 88 0009 21 00 uzatvorenej dňa 10. 2. 2022

**Článok I**  
**Predmet Memoranda**  
**„Zóna Polianky“**

1. **ITB Development** má záujem nadobudnúť od **Hlavného mesta** spoluvlastnícke podiely na pozemkoch definovaných v bode 2 tohto článku Memoranda v riešenom území urbanistickej štúdie zóna Polianky. Ide o územie situované popri ulici Polianky, v UO 197-Tepláreň západ.
2. **Hlavné mesto** je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Bratislava IV, obec Bratislava-Dúbravka, k. ú. Dúbravka:

| Číslo parcely „C KN“ | Číslo parcely „E KN“ | Kód ÚPN  | Druh pozemku                | Výmera pozemku | Číslo listu vlastníctva | Vlastník 1 v podiele 1/2 | Vlastník 2 v podiele 1/2 |
|----------------------|----------------------|----------|-----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2465                 |                      | 10<br>2  | záhrada                     | 380            | 1221                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |
| 2466                 |                      | 10<br>2  | záhrada                     | 378            | 1221                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |
| 2467                 |                      | 10<br>2  | záhrada                     | 443            | 3059                    | Slovenský pozemkový fond | Hlavné mesto             |
| 2468                 |                      | 10<br>2  | Zastavaná plocha a nádvorie | 41             | 3059                    | Slovenský pozemkový fond | Hlavné mesto             |
| 2469                 |                      | 10<br>2  | záhrada                     | 320            | 1221                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |
| 2470                 |                      | 10<br>2  | záhrada                     | 269            | 1221                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |
| 2471                 |                      | 10<br>2  | záhrada                     | 334            | 1221                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |
| 2479/1               | 2-1393/1             | 113<br>0 | orná pôda                   | 320            | 5486                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |
| 2479/1               | 2-1393/2             | 113<br>0 | trvalý trávny porast        | 1463           | 5486                    | Oldrich Doležal          | Hlavné mesto             |

(ďalej len „Nehuteľnosti Hlavného mesta“ alebo „Nehuteľnosti HMB“)

3. Spoločnosť **ITB Development** (IČO: 35 870 176) je vlastníkom nehnuteľnosti v projekte KOLÍSKY – byt označený ako 3-D3-3 vo výmere 76,47 m<sup>2</sup>, vedený na liste vlastníctve č. 9535, nachádzajúci sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica (ďalej len „Nehuteľnosť ITB“).
4. **Strany Memoranda** týmto potvrdzujú svoj úmysel nehnuteľnosti uvedené ods. 2 a v ods. 3 tohto článku si vzájomne zameniť za nasledovných podmienok:
  - a) osobitný zreteľ zámenny bude definovaný **Účastníkom 1**.
  - b) v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 139/1991 Zb. o majetku obcí a či. 80 ods. 2 Štatútu hlavného mesta SR Bratislava bude navrhovaná zámenna nehnuteľností prerokovaná a schválená v mestskom zastupiteľstve trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
  - c) nehnuteľnosť zamieňaná na strane **Účastníka 2** bude zariadená v bežnom štandarde, vrátane parkovacieho státia; nehnuteľnosť, táto nehnuteľnosť môže byť po dohode Strán zmenená alebo rozšírená o iné nehnuteľnosti - bytové jednotky, a to podľa kritérií uvedených v Prílohe č. 2 bode 2. METODIKY ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA schválenej dňa 16.12.2021 Mestským zastupiteľstvom Hlavného mesta SR Bratislava (*Požiadavky na byty a predmet budúceho prevodu*).
  - d) pred uzatvorením zámennej zmluvy **Účastník 1** zabezpečí vypracovanie znaleckých posudkov na ocenenie zamieňaných nehnuteľností. Rozdiel medzi cenami zamieňaných nehnuteľností ocenených znaleckým posudkom v neprospech **Účastníka 1** bude v zámennej zmluve riešený bez finančného doplatku. Rozdiel

medzi cenami zamieňaných nehnuteľností ocenených znaleckým posudkom v neprospech **Účastníka 2** bude doplatený na účet **Účastníka 1**. Náklady na vypracovanie znaleckých posudkov ponese **Strany Memoranda** pomerne.

- e) **Účastník 2** sa v zámennej zmluve zaviazne, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k **Nehnutel'nosti HMB** zabezpečí vysporiadanie právneho vzťahu s druhým spoluvlastníkom (Oldrichom Doležalom) alebo jeho právnym nástupcom vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
- f) z dôvodu minimalizácie právneho rizika na strane **Účastníka I**, ktoré súvisí s potenciálnym porušením práv spoluvlastníka **Nehnutel'ností HMB**, predloží **Účastník I** cenovú ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu k pozemkom reg. „C“, parc. č. 2467 a parc. č. 2468, k. ú. Dúbravka, spoluvlastníkovi – Slovenskému pozemkovému fondu, a to za cenu podľa vypracovaného znaleckého posudku s 30-dňovou lehotou na vyjadrenie. **Uvedený pozemok sa stane predmetom zámeny medzi Stranami Memoranda iba v prípade, ak sa Slovenský pozemkový fond v stanovenej lehote svojho predkupného práva vzdá, alebo sa k ponuke nevyjadrí ani v dodatočnej lehote 30 dní.**
- g) zámenná zmluva bude obsahovať rozvázovacia podmienku s obdobím trvania troch rokov odo dňa uzatvorenia zmluvy. Podľa tejto podmienky bude platiť, že ak si počas všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty spoluvlastník (p. Doležal, alebo jeho právny nástupca), uplatní voči **Účastníkovi I** odôvodnené nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva k pozemkom, ktoré sú predmetom zámennej zmluvy, **platnosť zámennej zmluvy sa automaticky ukončí.** Právnym následkom skončenia platnosti zámennej zmluvy bude spätný prevod vlastníckeho práva k **Nehnutel'nostiam HMB z Účastníka 2 na Účastníka 1.** Pokiaľ počas všeobecnej premlčacej doby k uplatneniu nárokov spoluvlastníka voči **Účastníkovi I** nedôjde, rozvázovacia podmienka zanikne t. z. **Nehnutel'nosti HMB** ostatnú vo vlastníctve **Účastníka 2.**
- h) **Účastník 2** sa v zámennej zmluve zaviazne poskytnúť **Účastníkovi 1** peňažnú náhradu za všetky oprávnené vynaložené náklady, ktoré mu vzniknú v dôsledku uplatnenia potenciálnych nárokov zo strany spoluvlastníka **Nehnutel'ností HMB.** Tento záväzok bude trvať počas troch rokov odo dňa uzatvorenia zámennej zmluvy t. j. po rovnakú dobu ako rozvázovacia podmienka
- i) prevod vlastníckeho práva k **Nehnutel'nosti ITB z Účastníka 2** (dcérskej spoločnosti) v prospech **Účastníka 1** nebude podmienený rozvázovacou podmienkou podľa písm. g), a teda aj v prípade uplatnenia potenciálnych nárokov spoluvlastníka **Nehnutel'ností HMB** zostane vlastnícke právo **Účastníka 1** nedotknuté t. z. **Účastník 1** nebude povinný vykonať spätný prevod **Nehnutel'nosti ITB.**
- j) **Účastník 2** sa v zámennej zmluve zaviazne, že všetky jeho záväzky a povinnosti vyplývajúce zo zámennej zmluvy v prípade jeho zániku prevedie na svojho právneho nástupcu.

## Článok II

### Predmet Memoranda „Harmincova ulica“

1. Na základe územného rozhodnutia D – 2007-06/8453-1057/U/14/Ry zo dňa 18. mája 2007 právoplatného dňa 3. 9. 2007 (ďalej len „Štvorpruh Harmincova“) **Účastník 1** plánuje v blízkom období rozšírenie komunikácie Harmincova.
2. **ITB Development** na vlastné náklady vykúpilo pozemky určené na výstavbu Štvorpruhu Harmincova, ktorých vlastnícke právo je sporné, z dôvodu umožnenia rýchleho usporiadania duplicitného vlastníctva **Hlavného mesta.**

Ide o tieto pozemky reg. „C“ v k. ú. Dúbravka, evidované na LV č. 6984:

- a) parc. č. 2724/2 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 6 m<sup>2</sup>
- b) parc. č. 2726/131 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 39 m<sup>2</sup>
- c) parc. č. 2726/132 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 18 m<sup>2</sup>
- d) parc. č. 2728/2 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 28 m<sup>2</sup>
- e) parc. č. 2728/3 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 3 m<sup>2</sup>
- f) parc. č. 2727/35 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 13 m<sup>2</sup>

- g) parc. č. 2727/38 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 220 m<sup>2</sup>
- h) parc. č. 2733/2 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 9 m<sup>2</sup>

(ďalej len „Pozemky 1“)

Na základe Dohody o budúcej dohode o usporiadaní vlastníckych vzťahov č. 05 88 0008 21 00/0099 uzatvorenej medzi Stranami Memoranda dňa 5. 5. 2021 a Dohody o usporiadaní vlastníckych vzťahov č. 88 0009 21 00 uzatvorenej medzi Stranami Memoranda dňa 10. 2. 2022 boli Pozemky 1 bezodplatne prevedené do vlastníctva Hlavného mesta.

3. **ITB Development** na vlastné náklady vykúpilo pozemky určené na výstavbu Štvorpruhu Harmincova, ktorých vlastnícke právo je sporné, z dôvodu umožnenia rýchleho usporiadania duplicitného vlastníctva **Hlavného mesta**.

Ide o tieto pozemky reg. „C“ v k. ú. Dúbravka, evidované na LV č. 1177:

- a) parc. č. 2725/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 37 m<sup>2</sup>
- b) parc. č. 2725/32 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 198 m<sup>2</sup>
- c) parc. č. 2725/33 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m<sup>2</sup>
- d) parc. č. 2726/55 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 147 m<sup>2</sup>
- e) parc. č. 2726/56 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 159 m<sup>2</sup>

, ako aj o pozemky reg. „C“ v k. ú. Dúbravka, evidované na LV č. 6466:

- f) parc. č. 2727/81 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 41 m<sup>2</sup>
- g) parc. č. 2727/37 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 194 m<sup>2</sup>
- h) parc. č. 2725/11 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 213 m<sup>2</sup>
- i) parc. č. 2726/14 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 51 m<sup>2</sup>
- j) parc. č. 2726/47 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 14 m<sup>2</sup>
- k) parc. č. 2726/50 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 403 m<sup>2</sup>
- l) parc. č. 2726/58 zastavaná a plocha a nádvorie vo výmere 163 m<sup>2</sup>

a

pozemok registra „C“ evidovaný na LV č. 6308 v spoluvlastníckom podiele 3/4:

- m) parc.č. 2725/10 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 82 m<sup>2</sup>
- (ďalej len „Pozemky 2“)

**Pozemky 2** budú zo strany **ITB Development** bezodplatne prevedené na **Hlavné mesto** Dohodou o usporiadaní vlastníckych vzťahov č. 248805682100.

### Článok III

#### Predmet Memoranda

#### Spolupráca Strán Memoranda v zóne „Čerešne City a Polianky“

1. **ITB Development**, resp. jeho majetkovo prepojené právnické osoby a fyzické osoby – Jannis s.r.o., ITIS s.r.o., Hotel Čerešne s.r.o., New Vital s.r.o., J&P spol. s.r.o., Ing. Ivan Rolný, Ing. arch. Tomáš Šebo sú investormi zóny „Čerešne CITY“. Ide o územie ohraničené ulicami Polianky, Harmincova a Pri suchej Vydrici. V rámci tejto zóny sú naplánované nasledovné stavby: Polyfunkčný komplex Polianky (Čerešne 1), Polyfunkčný komplex Čerešne 2, Hotel Čerešne (Čerešne 3), Polyfunkčný komplex Čerešne Living (Čerešne 4) a Polyfunkčný komplex Čerešne 5 (ďalej len „Čerešne CITY“).
2. **ITB Development** zrealizovalo na vlastné náklady svetelnú signalizáciu pre ľavé odbočenie z Harmincovej ulice na Polianky a kolaudačné rozhodnutie č. SU-10491/3658/2018/H/24/VL zo dňa 6.7.2018. **ITB Development** obstaralo projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie čiastočného rozšírenia Harmincovej s nikami pre autobusové zástavky, túto projektovú dokumentáciu prerokovalo s dotknutými orgánmi a tie so stavbou súhlasili.

ITB Development obstaralo v zmysle požiadaviek dotknutých orgánov novú verziu projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vrátane ľavého odbočenia spolu s výkazom výmer v hodnote 56 928,00 EUR (ďalej len "projektová dokumentácia"), ktorú odovzdalo v januári 2021 Hlavnému mestu. Výstavbu Štvorpruhu Harmincova má v úmysle Hlavné mesto zrealizovať v roku 2022 na základe vyššie uvedenej projektovej dokumentácie na vlastné náklady.

- ITB Development má záujem na revitalizácii a urbanizácii územia Čerešne City v súlade s územným plánom mesta Bratislava. Hlavné mesto vydalo súhlasné záväzné stanovisko o súlade s územným plánom na projekty Hotel Čerešne dňa 25.3.2021 vedené pod číslom MAGS POD 42681/21-113897, Polyfunkčný komplex Čerešne Living dňa 22.4.2021 vedené pod číslom MAGS POD 42184/21-130428 a na Polyfunkčný komplex Čerešne 5 MAGS POD 38716/22-3253 zo dňa 5.1.2022.
- ITB Development vykúpilo pozemky registra C, v k. ú. Dúbravka, parc. č. 2435/32, parc. č. 2435/57, parc. č. 2435/58 a parc. č. 2522/17, pre plánovanú stavbu cyklotrasy na ulici Polianky a zároveň požiadalo o vydanie Územného rozhodnutia pre stavbu cyklotrasy, ktoré bolo vydané dňa 31.8.2017 pod č. SU-13139/516/2017/U/4/VL. Strany Memoranda sa zaväzujú spolupracovať pri príprave výstavby cyklotrasy na ulici Polianky, pričom Účastník 2 toho času ITB Development obstaráva projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie k predmetnej stavbe a stanoviská dotknutých orgánov a odovzdá ich Hlavnému mestu spolu s postúpením práv a povinností z územného rozhodnutia. V prípade potreby Účastník 2 prevedie majetkové práva k pozemkom v jeho vlastníctve určených pre cyklotrasu na Hlavné mesto a realizáciu cyklotrasy zabezpečí Hlavné mesto na svoje náklady.
- ITB Development prerokovalo zadanie urbanistickej štúdie Polianky a zadanie urbanistickej štúdie Čerešne, k čomu Hlavné mesto dňa 4.11.2020 vydalo súhlasné stanovisko MAGS OOUPD 62406/2020-450837 a dňa 25.9.2020 súhlasné stanovisko MAGS OOUPD 56187/2020-390999. ITB Development v zmysle súhlasného stanoviska obstaráva Urbanistickú štúdiu „zóna Polianky“ a Urbanistickú štúdiu „zóna Čerešne“. Na základe oboma stranami odsúhlasených urbanistických štúdií Hlavné mesto obstará vypracovanie dokumentácie pre zmenu územného plánu v tejto lokalite a predloží ju na schválenie zákonným spôsobom do mestského zastupiteľstva.
- Dňa 5. 11. 2021 Ing. Ivan Rolný (osoba majetkovo prepojená s Účastníkom 2) požiadal Účastníka 1 o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadenie vecného bremena na právo stavby, na pozemku reg. „E“ parc. č. 2-1235 -zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 234 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka, evidovanom na LV č. 5920, vo výlučnom vlastníctve Účastníka 1 a pozemku reg. „C“ parc. č. 2479/6 – ostatná plocha vo výmere 5 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka, evidovanom na LV č. 847, vo výlučnom vlastníctve Účastníka 1 z dôvodu záujmu o rekonštrukciu existujúcej komunikácie na daných pozemkoch. Žiadosť bola zo strany Účastníka 1 vyhodnotená ako predčasná. V súlade s odporúčaním uvedeným v stanovisku Sekcie územného plánovania Účastník 1 bezodkladne postúpi žiadosť za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy s právom stavby komunikácie so žiadateľom na vecne príslušné oddelenie za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy so žiadateľom. Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy s právom stavby komunikácie bude predložený na schválenie do mestského zastupiteľstva naplánovaného na deň 26. 5. 2022. Ak návrh bude schválený, Strany Memoranda nájomnú zmluvu uzatvoria v lehote 30 dní t. z. do 25. 6. 2022.

#### Článok IV Záverečné ustanovenia

- Platnosť a účinnosť tohto Memoranda sa riadi platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- Memorandum nadobúda platnosť a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenie v súlade s § 47 Občianskeho zákonníka.
- Toto Memorandum je vyhotovené v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom Hlavné mesto obdrží štyri (4) rovnopisy, ITB Development po dva (2) rovnopisy

4. **Strany Memoranda** sa zaväzujú, že postúpenie práv a povinností z tohto Memoranda alebo zmenu účastníka Memoranda namiesto jednej zo **Strán Memoranda** nie je možné vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej **Strany Memoranda**.
5. **Strany Memoranda** vyhlasujú, že všetky prehlásenia uvedené v **Memorande** sú pravdivé , úplné a predstavujú celkový informačný základ v súvislosti s uzatvorením tohto **Memoranda**.
6. **Strany Memoranda** vyhlasujú, že si text tohto Memoranda riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli, a memorandum vyjadruje ich slobodnú vôľu, bez omylu, tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnými podpismi.

V Bratislava, dňa 17. 02. 2022  
za Hlavné mesto:

V Bratislave, dňa 17.2.2022  
za ITB Development:

