

DÁTUM: [*]

DODATOK Č. 1 K INVESTIČNEJ ZMLUVE

medzi

Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania

a

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien

TENTO DODATOK Č. 1 K INVESTIČNEJ ZMLUVE zo dňa 31. 01. 2023 („**Investičná zmluva**“) uzatvárajú dňa [*] podľa Zákona o nájomnom bývaní¹ a § 269 ods. (2) Obchodného zákonníka **MEDZI SEBOU:**

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, so sídlom Námestie 1. mája 7286/18, 813 70 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 779 189, zapísaná Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Sekciou verejnej správy v Registri záujmových združení právnických osôb („**Agentúra**“); a

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, so sídlom Triester Straße 40/3/1, 1100 Viedeň, Rakúska republika, IČO 127784, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Viedeň, UID číslo: ATU55628100 („**Investičný partner**“).

PREAMBULA:

- (A) Agentúra a Investičný partner uzavreli dňa 31. 01. 2023 Investičnú zmluvu na základe Zákona o nájomnom bývaní, Nariadenia vlády a iných právnych predpisov zameraných na dosiahnutie výstavby bytov na Slovensku zabezpečujúcej dostupné nájomné bývanie pre širokú verejnosť.
- (B) V zmysle článku 3.1.1 Investičnej zmluvy je jednou z odkladacích podmienok účinnosti Investičnej zmluvy podľa § 36 ods. (2) Občianskeho zákonníka získanie Schválenia EÚ zo strany Slovenskej republiky.
- (C) Vláda Slovenskej republiky na svojom 51. zasadnutí, ktoré sa konalo 25. septembra 2024, uložila ministrovi dopravy uznesením č. 560/2024 po vydaní tzv. odporúčacieho listu (*Comfort Letter*) zo strany Európskej komisie zabezpečiť späťvzatie notifikácie štátnej pomoci Európskej komisii na účely posúdenia, či by opatrenia zavedené Zákonom o nájomnom bývaní a/alebo Nariadením vlády mohli byť považované za štátnu pomoc po vydaní.
- (D) V zmysle článku 3.1.2 Investičnej zmluvy, ak Európska komisia nevydá Schválenie EÚ alebo Neschválenie EÚ do prvého výročia podpísania Investičnej zmluvy Zmluvnými stranami alebo kedykoľvek vydá, v prvej inštancii, buď Neschválenie EÚ alebo Schválenie EÚ spôsobom alebo za podmienok odlišných od podmienok uvedených v Zákone o nájomnom bývaní a/alebo Nariadení vlády, má Investičný partner možnosť urobiť čokoľvek z nasledovného:

¹ Slová a pojmy začínajúce sa s veľkými písmenami, ktoré nie sú osobitne definované v tomto Dodatku č. 1, majú význam, aký je im pripísaný v Investičnej zmluve. Ak tento Dodatok č. 1 ruší niektoré definície podľa Investičnej zmluvy v znení pred účinnosťou tohto Dodatku č. 1, pričom sa príslušné pojmy používajú inde v texte tohto Dodatku č. 1, majú príslušné pojmy rovnaký význam, aký je im pripísaný v Investičnej zmluve v znení pred účinnosťou tohto Dodatku č. 1.

- (a) požiadať Agentúru o iniciovanie napadnutia rozhodnutia Európskej komisie (t. j. Schválenia EÚ alebo Neschválenia EÚ) pred vhodnými súdnymi orgánmi EÚ (pre vylúčenie pochybností, pričom Investičný partner akceptuje výlučnú právomoc slovenských orgánov s cieľom zväziť, či napadnú alebo nenapadnú rozhodnutie Európskej komisie (t. j. Schválenie EÚ alebo Neschválenie EÚ) pred príslušnými súdnymi orgánmi EÚ bez ohľadu na názor Zmluvných strán); a/alebo
 - (b) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) písomne akceptovať takú odlišnú formu alebo podmienky schválenej Štátnej pomoci, pričom v tom prípade budú primerane platiť iné ustanovenia Investičnej zmluvy; a/alebo
 - (c) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) alebo (b) začať s Agentúrou diskusie v dobrej viere s cieľom preskúmať a zistiť, či môže Investičná zmluva pretrvať v zmenenej a doplnenej podobe; a/alebo
 - (d) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) až (c) odstúpiť od Investičnej zmluvy podľa článku 16 Investičnej zmluvy.
- (E) Európska komisia ku dňu uzatvorenia tohto Dodatku č. 1 nevydala Schválenie EÚ ani Neschválenie EÚ do prvého výročia podpísania Investičnej zmluvy Zmluvnými stranami.
- (F) Európska komisia zaslala Slovenskej republike tzv. odporúčací list (*Comfort Letter*) zo dňa 16. 10. 2024, v ktorom deklarovala, že na základe informácií a zdôvodnení poskytnutých Slovenskou republikou dospela k predbežnému záveru, že sa javí, že notifikované opatrenia nepredstavujú Štátnu pomoc v zmysle Článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie a vyzvala Slovenskú republiku na stiahnutie notifikácie Štátnej pomoci.
- (G) Zmluvné strany majú napriek nevydaniu Schválenia EÚ ani Neschválenia EÚ do prvého výročia podpísania Investičnej zmluvy Zmluvnými stranami, spoliehajúc sa na znenie *Comfort Letter*, záujem pokračovať na plnení Investičnej zmluvy, uskutočnili v zmysle vyššie uvedeného písm. (C a E) diskusie v dobrej viere s cieľom preskúmať a zistiť, či môže Investičná zmluva pretrvať v zmenenej a doplnenej podobe, pričom dospeli k záveru, že to možné je,

PRETO SA DOHODLO NASLEDOVNÉ:

1. PREDMET DODATKU Č. 1

Agentúra a Investičný partner sa dohodli na zmenách a doplneniach Investičnej zmluvy tak, ako je uvedené v článku 2 tohto Dodatku č. 1.

2. ZMENY INVESTIČNEJ ZMLUVY

2.1 V článku 3 Investičnej zmluvy sa články 3.1 a 3.2 nahrádzajú nasledovným znením:

„3.1 Štátna pomoc

3.1.1 *Agentúra a Investičný partner berú na vedomie, obsah Comfort Letter, ktorý vytvára predpoklady pre legitímne očakávania Agentúry a Investičného partnera, že táto Zmluva, Zákon o nájomnom bývaní a Nariadenie vlády nepodliehajú posúdeniu zo strany Európskej komisie ohľadom toho, či opatrenia zavedené touto Zmluvou, Zákonom o nájomnom bývaní a/alebo Nariadením vlády by mohli byť považované za štátnu pomoc („Štátna pomoc“).*

3.1.2 *Agentúra a Investičný partner reflektujúc na Comfort Letter berú na vedomie, že Európska komisia v rámci svojho predbežného posúdenia neidentifikovala také skutočnosti, ktoré by odôvodňovali riziká, že touto Zmluvou bude Investičnému partnerovi poskytnutá Štátna pomoc v zmysle Článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie, a preto vychádzajúc z maximálnej starostlivosti deklarujú názorový konsenzus, že opatrenia Systému nájomného bývania, ktoré vymedzujú najmä nasledovné nástroje:*

- (a) *znížená sadzba DPH vo výške 5%,*
- (b) *vytvorenie a prevádzka registra prenajímateľov a potenciálnych nájomcov a*
- (c) *daňovo uznateľné príspevky zamestnávateľov zamestnancom na bývanie,*

predstavujú individuálne aj v súhrne podporné nástroje (ktoré budú poskytované na území Slovenskej republiky ako členského štátu) stimulujúce dostupné bývanie v rámci sociálnej politiky štátu, ktoré z doterajšieho posúdenia týchto opatrení nenarúšajú hospodársku súťaž a ani nehrozia jej narušením tým, že by zvýhodňovali určitých podnikateľov alebo výrobu určitých druhov tovaru a že tieto opatrenia sú zlučiteľné s

vnútorným trhom Európskej únie a neovplyvňujú obchod medzi členskými štátmi Európskej únie.

3.1.3 Ak však Európska komisia začne konanie vo veci poskytnutia neoprávnenej štátnej pomoci Investičnému partnerovi a/alebo Prenajímateľovi („**Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci**“), má Investičný partner možnosť urobiť čokoľvek z nasledovného:

- (a) požiadať Agentúru o taký postup v Konaní o neoprávnenej štátnej pomoci, ktorý bude v rámci pôsobnosti vymedzenej Agentúre iniciovať také úkony a opatrenia, ktorými bude všetkými možnými a dovolenými prostriedkami obhajovať a presadzovať predpoklady/deklarácie Agentúry a Investičného partnera/ uvedené v článku 3.1.1 a 3.1.2; a/alebo
- (b) buď pred, počas alebo po (alebo namiesto) postupe uvedenom v ods. (a) odstúpiť od tejto Zmluvy podľa článku 16 tejto Zmluvy.

3.2 Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci

3.2.1 Ak by v budúcnosti Európska komisia začala Konanie o neoprávnenej štátnej pomoci v rámci Systému nájomného bývania, Agentúra vynaloží všetku svoju snahu a zabezpečí spoluprácu s Vládnymi subjektmi a najmä s Protimonopolným úradom v súvislosti s Konaním o neoprávnenej štátnej pomoci s cieľom predísť rozhodnutiu Európskej komisie o neoprávnenej štátnej pomoci („**Rozhodnutie Európskej komisie**“) a v prípade vydania Rozhodnutia Európskej komisie vynaloží všetku svoju snahu a zabezpečí spoluprácu s Vládnymi subjektmi a najmä s Protimonopolným úradom s cieľom zvrátiť Rozhodnutie Európskej komisie všetkými dostupnými opravnými prostriedkami („**Konanie o odvolaní**“).

3.2.2 Agentúra sa zaväzuje bez zbytočného odkladu a v rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi informovať Investičného partnera o akejkoľvek komunikácii medzi Protimonopolným úradom, inými Vládnymi subjektmi a Európskou komisiou v súvislosti s postupom Európskej komisie v Konaní o neoprávnenej štátnej pomoci, resp. v súvislosti s postupom v rámci Konania o odvolaní.

3.2.3 Agentúra sa zaväzuje umožniť Investičnému partnerovi (na jeho náklady) podporovať Agentúru a Vládne subjekty v Konaní o neoprávnenej štátnej pomoci a v Konaní o

odvolaní, vyjadrovať sa k podaniam v rámci Konania o neoprávnenej štátnej pomoci a Konania o odvolaní a iným spôsobom, podľa uváženia Investičného partnera, prispievať k cieľu predísť Rozhodnutiu Európskej komisie a/alebo zvrátiť Rozhodnutie Európskej komisie.“

2.2 V článku 10 Investičnej zmluvy sa dopĺňajú ustanovenia 10.11 až 10.16 v nasledovnom znení:

*„10. 11. Ak nie je ďalej uvedené inak, v prípade Relevantnej udalosti uvedenej v Prílohe 1 v bode (iv) definície Relevantnej udalosti („**Relevantná udalosť (iv)**“) sa aplikujú bodov 10.11 až 10.16 s tým, že Investičného partnera nie je možné odškodniť za výšku sumy neoprávnene poskytnutej Štátnej pomoci, súvisiacich úrokov a príslušenstva.*

*10.12 V prípade Relevantnej udalosti (iv) vzniká Agentúre osobitná povinnosť odškodnenia a Investičnému partnerovi nárok na odškodnenie podľa ustanovení bodov 10.11 až 10.16 s cieľom ponechať Investičného partnera v pozícii Ani lepšej, ani horšej. Nárok na odškodnenie Investičného partnera vzniká v prípade, ak Investičný partner kumulatívne splní nasledujúce podmienky („**Kompenzácia pre prípad Relevantnej udalosti (iv)**“):*

(a) oznámi Agentúre žiadosť o Kompenzáciu pre prípad Relevantnej udalosti (iv) bez zbytočného odkladu najneskôr však do deväťdesiatich (90) dní, po tom, čo sa Investičný partner o Relevantnej udalosti (iv) dozvedel,

(b) najneskôr do pätnástich (15) dní od doručenia oznámenia podľa písm. (a):

(i) Poskytne a predloží Agentúre podrobné vysvetlenie dopadov Relevantnej udalosti (iv) na Investičného partnera, vrátane straty príjmov Investičného partnera, zvýšenia nákladov a kapitálových výdavkov Investičného partnera a požadovanej výšky Kompenzácie pre prípad Relevantnej udalosti (iv),

(ii) Oznámi Agentúre akékoľvek ďalšie relevantné informácie týkajúce sa Relevantnej udalosti (iv),

pričom však platí, že ak vyššie uvedené informácie nebudú zo strany Investičného partnera predložené do pätnástich (15) dní od doručenia oznámenia podľa písm.

(a), Investičný partner predloží do týchto pätnástich (15) všetky dostupné informácie a následne bude Agentúre poskytovať ďalšie informácie každých päť (5)

pracovných dní od doručenia oznámenia podľa pism. (a) až kým tieto podrobné informácie a podklady nebudú poskytnuté.

(c) preukáže Agentúre, že

(i) Relevantná udalosť (iv) mala alebo bude mať za následok nesplnenie iných povinností Investičného partnera alebo Prenajímateľa (pod Kontrolou Investičného partnera), zvýšenie nákladov alebo zníženie generovania výnosov (alebo nezrealizovania výnosov alebo zrealizovania výnosov neskôr) Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (pod Kontrolou Investičného partnera), pričom výnos z rastu trhovej hodnoty Bytov a/alebo Bytových domov, ktoré tvoria súčasť Projektu nájomného bývania, sa nepovažuje za výnos, s ktorým Investičný partner alebo Prenajímateľ počítal v Podnikateľskom pláne, a

(ii) Investičný partner vynaložil všetko úsilie v súlade s Osvedčenou odbornou praxou na zabránenie alebo zmiernenie následkov Relevantnej udalosti (iv) tak, aby výška Kompenzácie pre prípad Relevantnej udalosti (iv) zodpovedala iba takej časti následkov Relevantnej udalosti (iv), ktorým Investičný partner nemohol zabrániť ani ich nemohol zmierniť použitím primeraného úsilia. Pre vylúčenie pochybností, uplatnenie Osvedčenej odbornej praxe Investičným partnerom bude zahŕňať všetko primerané úsilie na dosiahnutie čo najvyšších príjmov ohľadom alternatívneho užívania alebo nakladania s Bytmi a/alebo Bytovými domami, ktoré tvoria súčasť Projektov nájomného bývania (vrátane ich predaja takou formou, ktorá zabezpečí čo najväčší výnos/príjem z ich predaja, ktorý nesmie Investičný partner bez závažného dôvodu odsúhlaseného Agentúrou odmietnuť, pričom takýmto dôvodom je len, ak by predaj spôsobil zhoršenie následkov Relevantnej udalosti a zvýšenie potreby Kompenzácie pre prípad Relevantnej udalosti (iv)), ak alternatívne užívanie alebo nakladanie s Bytmi a/alebo Bytovými domami môže zabrániť alebo zmierniť následky Relevantnej udalosti, pričom skutočný výnos/príjem z takéhoto alternatívneho užívania alebo nakladania s Bytmi a/alebo Bytovými domami, ktoré tvoria súčasť Projektov nájomného bývania, sa použije na zníženie nárokov z Relevantnej udalosti započítaním na strane výnosov. Pre vylúčenie pochybností sa dojednáva, že ak by takýto výnos/príjem presahoval výšku nákladov Investičného partnera spojených s Relevantnou udalosťou (iv), tento rozdiel zostáva Investičnému partnerovi.

pričom vyššie uvedené preukáže Investičný partner nezávislým odborným posúdením zo strany dostatočne skúseného a kvalifikovaného odborného poradcu alebo znalca, ktorého na návrh Investičného partnera odsúhlasí Agentúra, a to najneskôr do desiatich (10) dní od doručenia návrhu zo strany Investičného partnera. V prípade neodsúhlasenia Agentúrou, ktoré musí byť primerane odôvodnené, určí Investičný partner maximálne dvoch a Agentúra tiež maximálne dvoch dostatočne skúsených a kvalifikovaných odborných poradcov /znalcov, z ktorých Agentúra vyžrebuje za účasti Investičného partnera a notára odborného poradcu/znalca, ktorý odborné posúdenia vykoná. Náklady na odborné posúdenie sa zahŕňajú do sumy Kompenzácie pre prípad Relevantnej udalosti (iv).

10.13 Ak investičný partner preukáže, že splnil povinnosti podľa ustanovenia 10.12, Agentúra vydá písomné rozhodnutie, že Relevantná udalosť (iv) nastala, v ktorom určí výšku Kompenzácie pre prípad Relevantnej udalosti (iv). Takéto rozhodnutie sa má vydať najneskôr do jedného mesiaca po dátume poskytnutia podrobného vysvetlenia a iných informácií požadovaných podľa ustanovenia 10.12. Do stodvadsiatich (120) dní od vydania rozhodnutia Agentúra uhradí Investičnému partnerovi Kompenzáciu pre prípad Relevantnej udalosti (iv) s cieľom ponechať Investičného partnera v pozícii Ani lepšej, ani horšej. Ak Investičný partner nesúhlasí s písomným rozhodnutím Agentúry poskytnutým v súlade s týmto ustanovením alebo ak Agentúra neposkytne svoje rozhodnutie v predpísanej lehote, akýkoľvek spor sa bude riešiť v súlade s článkom 18.

10.14 Namiesto úhrady Kompenzácie pre prípad Relevantnej udalosti (iv) môže Agentúra v rozhodnutí určiť a zaviazat' sa, že do jedného (1) roka po dátume poskytnutia podrobného vysvetlenia a iných informácií požadovaných podľa ustanovenia 10.12 zabezpečí, že Systém nájomného bývania bude Vládnymi subjektmi zmenený a/alebo upravený, vrátane, nie však výlučne, zvýšením Nájomného, za účelom aby sa Investičný partner a/alebo Prenajímateľ (pod Kontrolu Investičného partnera) dostal do situácie, ktorá nie je Ani lepšia, ani horšia. V prípade, že Agentúra prijme rozhodnutie podľa predchádzajúcej vety a Systém nájomného bývania bude Vládnymi subjektami zmenený v lehote podľa predchádzajúcej vety, nevzniká Investičnému partnerovi nárok na inú Kompenzáciu pre prípad Relevantnej udalosti (iv) a povinnosť Agentúry uhradiť Kompenzáciu pre prípad Relevantnej udalosti (iv) podľa ustanovenia 10.13 sa považuje za splnenú. Ak však Systém nájomného bývania do jedného (1) roka po dátume poskytnutia podrobného vysvetlenia a iných informácií požadovaných podľa ustanovenia 10.12 nebude Vládnymi subjektmi zmenený a/alebo upravený, vrátane, nie

však výlučne, zvýšením Nájomného za účelom aby sa Investičný partner a/alebo Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) dostal do situácie, ktorá nie je Ani lepšia, ani horšia, Investičný partner je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť a Agentúra uhradí Kompenzáciu pre prípad Relevantnej udalosti (iv) do tridsiatich (30) dní od odstúpenia.

10.15 Zmluvné strany vo vzájomnej zhode deklarujú, že ustanovenia 10.11 až 10.14 nepredstavujú štátnu záruku ani iné opatrenia, ktoré by predstavovali Štátnu pomoc, keďže tieto upravujú mechanizmus zabezpečujúci naplnenie legitímnych očakávaní Investičného partnera a neoprávňuje Investičného partnera na kompenzáciu za samotné vrátenie Štátnej pomoci. Pre vylúčenie pochybností sa však výslovne uvádza, že ak by Európska komisia rozhodla o neoprávnenej Štátnej pomoci z titulu ustanovení 10.11 až 10.14 tejto Zmluvy, Investičný partner nemá nárok na Kompenzáciu v prípade Relevantnej udalosti (iv) v rozsahu, v akom by ustanovenia 10.11 až 10.14 tejto Zmluvy predstavovali Štátnu pomoc. Aj v prípade konania Európskej komisie podľa tohto ustanovenia platia ustanovenia článku 3 tejto Zmluvy.

10.16 Ak vzniká Agentúre osobitná povinnosť odškodnenia a Investičnému partnerovi nárok na odškodnenie podľa bodov 10.11 až 10.14, Investičný partner nemá nárok na žiadne ďalšie odškodnenie podľa tejto Zmluvy vrátane odškodnenia na základe Povinnosti odškodnenia podľa bodov 10.1.1 až 10.1.3.

2.3 Článok 16.2 Investičnej zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

16.2.1 Agentúra môže (písomným) odstúpením od zmluvy doručeným Investičnému partnerovi predčasne odstúpiť od tejto Zmluvy a od všetkých Vykonávacích dohôd, ktorých je Agentúra zmluvnou stranou ak:

- (a) existuje Opakované porušenie Investičným partnerom alebo Prenajímateľom (pod Kontrolou Investičného partnera);
- (b) nastane Udalosť vyššej moci podľa článku 11.5;
- c) Európska komisia po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy vydá, v prvej inštancii neprávoplatné Rozhodnutie Európskej komisie, čo by mohlo podstatne ovplyvniť Projekty nájomného bývania a Zmluvné strany nenájdu riešenie na zmenu a doplnenie tejto Zmluvy s cieľom uľahčiť prípravu a prevádzku

Projektov nájomného bývania podľa očakávaní Zmluvných strán do jedného roka od formálneho začiatku ich diskusií; odstúpiť podľa tohto písm. c) však môže Agentúra len pred právoplatnosťou Rozhodnutia Európskej komisie; alebo

- (d) podľa Posúdenia Štatistického úradu tvoria Závazky Agentúry podľa Zmluvy súčasť Verejného dlhu alebo nie je Posúdenie Štatistického úradu vydané do 30. 11. 2025.*

16.2.2 Pred odstúpením od zmluvy je Agentúra povinná oznámiť Investičnému partnerovi zámer odstúpiť od zmluvy a poskytnúť Investičnému partnerovi dodatočné primerané obdobie, najmenej šesťdesiat (60) dní, na nápravu a/alebo riešenie situácie, podľa okolností, a/alebo na nájdenie priateľského riešenia uspokojivého pre Zmluvné strany.

16.2.3 Po odstúpení od zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1 (a) je Investičný partner povinný zaplatiť Agentúre sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi DPH (Štandardná sadzba) a DPH (Znížená sadzba) ohľadom všetkých Bytov a Bytových domov (podľa okolností) nadobudnutých všetkými Prenajímateľmi (s účasťou Investičného partnera „na pomernej báze“ v závislosti od veľkosti jeho podielu v Prenajímateľovi), v rámci obdobia deväťdesiatich (90) dní od doručenia odstúpenia od zmluvy („Platba vysporiadania“). Investičný partner sa zaväzuje predložiť Agentúre (najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní od žiadosti Agentúry všetku možnú podpornú dokumentáciu, ktorú môže Agentúra od Investičného partnera požadovať s cieľom určiť Platbu vysporiadania; inak Agentúra určí sumu Platby vysporiadania na základe dokumentov dostupných Agentúre. Platba vysporiadania sa nebude uplatňovať v prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1 (b) až (d).

16.2.4 Po odstúpení od tejto Zmluvy zo strany Agentúry podľa článku 16.2.1, od dátumu účinnosti odstúpenia od zmluvy (čo je deň doručenia odstúpenia od zmluvy Investičnému partnerovi) sa táto Zmluva považuje za ukončenú a Zmluvné strany sa konkrétne dohodli, že platí nasledovné:

- (a) Investičný partner nemá žiadnu povinnosť plniť túto Zmluvu a akúkoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi); a*
- (b) Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) nemá žiadnu povinnosť pokračovať v Projektoch nájomného bývania a plniť Projekty nájomného bývania*

(schválené Agentúrou) a akékoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi); pre vylúčenie pochybností, všetky Nájomné zmluvy budú trvať až do ich riadneho ukončenia buď na základe dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi.

2.4 Článok 16.3 Investičnej zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

„16.3.1 Investičný partner môže (písomným) odstúpením od zmluvy doručeným Agentúre predčasne odstúpiť od tejto Zmluvy a od všetkých Vykonávacích dohôd, ak:

- (a) nastane Udalosť vyššej moci podľa článku 11.5;*
- (b) zo strany Agentúry došlo k Opakovanému porušovaniu;*
- (c) v prípade druhého a každého následného výskytu Kvalifikovanej zmeny právneho predpisu;*
- (d) Európska komisia po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy vydá, v prvej inštancii neprávoplatné Rozhodnutie Európskej komisie, čo by mohlo podstatne ovplyvniť Projekty nájomného bývania a Zmluvné strany nenájdu riešenie na zmenu a doplnenie tejto Zmluvy s cieľom uľahčiť prípravu a prevádzku Projektov nájomného bývania podľa očakávaní Zmluvných strán do jedného roka od formálneho začiatku ich diskusií; odstúpiť podľa tohto písm. d) však môže Investičný partner len pred právoplatnosťou Rozhodnutia Európskej komisie;*
- (e) Systém nájomného bývania nebude Vládnymi subjektmi zmenený a/alebo upravený do 1 roka po dátume poskytnutia podrobného vysvetlenia a iných informácií požadovaných podľa ustanovenia 10.12, ak Agentúra rozhodla o postupe v zmysle článku 10.14, alebo*
- (f) podľa Posúdenia Štatistického úradu tvoria Záväzky Agentúry podľa Zmluvy súčasť Verejného dlhu alebo nie je Posúdenie Štatistického úradu vydané do 30. 11. 2025.*

16.3.2 Pred odstúpením od zmluvy je Investičný partner povinný oznámiť Agentúre zámer odstúpiť od zmluvy a poskytnúť Agentúre dodatočné primerané obdobie, najmenej

šesťdesiat (60) dní, na nápravu a/alebo riešenie situácie, podľa okolností, a/alebo na nájdenie priateľského riešenia uspokojivého pre Zmluvné strany. To neplatí v prípade dôvodu odstúpenia od zmluvy podľa článku 16.3.1 písm. (e).

16.3.3 Po odstúpení od tejto zmluvy zo strany Investičného partnera podľa článku 16.3.1, od dátumu účinnosti odstúpenia od zmluvy (čo je deň doručenia odstúpenia od zmluvy Agentúre) sa táto Zmluva považuje za ukončenú a Zmluvné strany sa konkrétne dohodli, že platí nasledovné:

- (a) Investičný partner nemá žiadnu povinnosť plniť túto Zmluvu a akúkoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi);*
- (b) Prenajímateľ (pod Kontrolou Investičného partnera) nemá žiadnu povinnosť pokračovať v Projektoch nájomného bývania a plniť Projekty nájomného bývania (schválené Agentúrou) a akékoľvek z Vykonávacích dohôd (v rozsahu povolenom právnymi predpismi); pre vylúčenie pochybností, všetky Nájomné zmluvy budú trvať až do ich riadneho ukončenia buď na základe dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi;*
- (c) Agentúra nemá žiadne právo nárokovať si od Investičného partnera Škodu a Platbu vysporiadania;*
- (d) V prípade dôvodu odstúpenia podľa článku 16.3.1 písm. (d) nemá Investičný partner nárok na Kompenzáciu pre prípad Relevantnej udalosti (iv)..*
- (e) V prípade dôvodu odstúpenia podľa článku 16.3.1 písm. (e) sa Agentúra zaväzuje postupovať podľa článku 10.14.*

16.3.4 Ak dôjde k odstúpeniu od tejto Zmluvy a pokiaľ nie je v tomto dokumente uvedené inak, budú všetky Vykonávacie dohody zachované až do riadneho odstúpenia od Vykonávacích dohôd za dohodnutých podmienok alebo v súlade s platnými právnymi predpismi.“

2.5 Článok 17.2.1 Investičnej zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

„17.2.1 Táto Zmluva sa uzatvára v deň jej podpísania Zmluvnými stranami (na základe predchádzajúceho súhlasu Slovenskej vlády) a nadobúda účinnosť v deň splnenia všetkých nasledovných odkladacích podmienok:

- (a) zverejnenie Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv; a
- (b) Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmluva,

okrem článkov 3, 7, 8.2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.2, 17.8, 17.11, 17.13, 18, 19 a Prílohy 1, ktorá nadobudnú účinnosť okamžite po zverejnení tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.“

2.6 Článok 17.2.3 Investičnej zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

„17.2.3 Agentúra bez zbytočného odkladu informuje Investičného partnera o splnení Odkladacej podmienky (Verejný dlh)/Zmluva po ich riadnom splnení a po tom, ako sa o nej Agentúra dozvedela.“

2.7 V Prílohe 1 – Výklad sa vypúšťajú definície „Odkladacia podmienka (Štátna pomoc)“, „Schválenie EÚ“ a „Neschválenie EÚ“.

2.8 V Prílohe 1 – Výklad sa definícia „Relevantná udalosť“ nahrádza nasledovným znením:

„**Relevantná udalosť** je buď:

- (i) prijatie sumy požadovanej Zmluvnou stranou, ktorú uhradí Zmluvná strana, od ktorej sa úhrada takej sumy požaduje;
- (ii) dohoda Zmluvných strán o požadovanej sume, ktorú uhradí príslušná Zmluvná strana;
- (iii) rozhodnutie DAB alebo arbitrážne rozhodnutie bez akéhokoľvek ďalšieho práva na odvolanie uvádzajúce sumu, ktorú má zaplatiť jedna Zmluvná strana druhej Zmluvnej strane, alebo
- (iv) vykonateľné Rozhodnutie Európskej komisie o neoprávnenej štátnej pomoci.“

2.9 V Prílohe 1 – Výklad sa dopĺňa definícia „Comfort Letter“, ktorá znie nasledovne:

„**Comfort Letter** je tzv. odporúčací list Európskej komisie zo dňa 16. 10. 2024, v ktorom Európska komisia deklarovala, že na základe informácií a zdôvodnení poskytnutých Slovenskou republikou dospela k predbežnému záveru, že sa javí, že notifikované opatrenia

nepredstavujú Štátnu pomoc v zmysle Článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie a vyzvala Slovenskú republiku na stiahnutie notifikácie Štátnej pomoci.

3. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 3.1 Tento Dodatok č. 1 mení Investičnú zmluvu len v rozsahu v ňom výslovne uvedenom. Ostatné ustanovenia Investičnej zmluvy zostávajú týmto Dodatkom č. 1 nezmenené.
- 3.2 Tento Dodatok č. 1 sa vyhotovuje v slovenskom a anglickom jazyku. V prípade akýchkoľvek nezhôd medzi verziou Dodatku č. 1 v slovenskom a anglickom jazyku má prednosť verzia v slovenskom jazyku.
- 3.3 Tento Dodatok č. 1 sa vyhotovuje (podpisuje) v dvoch (2) originálnych rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana dostane jeden originálny rovnopis riadne podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami.
- 3.4 Tento Dodatok č. 1 predstavujúci zmenu a doplnenie Investičnej zmluvy je záväzný po splnení všetkých nasledovných odkladacích podmienok:
- (a) súhlas Slovenskej vlády;
 - (b) zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv; a
 - (c) Odkladacia podmienka (Verejný dlh)/Zmena a doplnenie.

NA SVEDECTVO TOHO Zmluvné strany (alebo ich riadne splnomocnení zástupcovia) podpísali tento Dodatok č. 1 v deň uvedený na začiatku tohto Dodatku č. 1.

[PODPISY NA NASLEDUJÚCEJ STRANE]

Podpisy

V mene Agentúry:

Podpísaný(á):

Meno tlačným písmom:

PhDr. Denis Marko, PhD., MBA, LL. M.

Funkcia: predseda predstavenstva

Podpísaný(á):

Meno tlačným písmom:

Mgr. Boris Cehlárik

Funkcia: člen predstavenstva

**Agentúra štátom podporovaného
nájomného bývania**

V mene Investičného partnera:

Podpísaný(á):

Meno tlačným písmom:

Dr. Mathias Moser

Funkcia: generálny riaditeľ

Podpísaný(á):

Meno tlačným písmom:

Funkcia:

**WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft
mbh Wien**