

**Lucky angel, s. r. o.**  
Nedbalova 17  
811 01 Bratislava, Slovenská republika

V Bratislave dňa 26.4.2023.

## **Upozornenie na obchodnú príležitosť a inštrukcie k predkladaniu záväzných ponúk**

Vážení,

spoločnosť **Lucky angel, s. r. o.**, so sídlom Nedbalova 17, 811 01 Bratislava, IČO: 47 113 413 (ďalej len „**Spoločnosť**“) si Vás dovoľuje upozorniť na obchodnú príležitosť nadobudnúť scelené stavebné pozemky v katastrálnom území Rusovce v celkovej výmere takmer 100.000 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemky**“) bližšie popísané v informačnom prospekte, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tohto listu (ďalej len „**Informačný prospekt**“) ako aj na internetovej adrese [www.rusovcesever.com](http://www.rusovcesever.com).

Okrem hlavného pozemku s výmerou 95.979 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Spoločnosti sú súčasťou Pozemkov aj dva výrazne menšie pozemky vo vlastníctve spoločnosti **Residence FK s. r. o.**, so sídlom Nedbalova 17, 811 01 Bratislava, IČO: 50 046 373 (ďalej len „**Residence FK**“). Spoločnosť Residence FK je spriaznená so Spoločnosťou a Spoločnosť zabezpečí prevod všetkých Pozemkov za jednotných podmienok.

V prípade ak Vás informácie o Pozemkoch uvedené v Informačnom prospekte zaujali a mali by ste záujem o nadobudnutie Pozemkov (priamo a/alebo v prospech akéhokoľvek Vášho klienta), nižšie v tomto liste nájdete inštrukcie k predkladaniu záväzných ponúk na kúpu Pozemkov (ďalej ako „**Ponuka**“) ako aj k ďalším procesom súvisiacim s kúpou Pozemkov.

### **1 Inštrukcie k predkladaniu Ponuky**

#### **1.1 Lehota na predkladanie Ponuky**

V prípade záujmu o kúpu Pozemkov doručte prosím Vašu Ponuku písomne v zalepenej a podpísanej obálke s označením „*Ponuka Rusovce – neotvárať*“ najneskôr do 26. mája 2023, 14:00 hod. miestneho času (ďalej len „**Lehota**“) na adresu: Notársky úrad JUDr. Ondrej Ďuriač, Rajska 3, 811 08 Bratislava - Staré mesto, Slovenská republika.

#### **1.2 Náležitosti Ponuky**

Ponuka musí obsahovať nasledujúce náležitosti. V opačnom prípade ju Spoločnosť pri vyhodnocovaní Ponúk nemusí zohľadniť.

##### **1.2.1 Kúpna cena**

Ponuka musí obsahovať určenie výšky kúpnej ceny Pozemkov ako kúpnej ceny za jeden (1) m<sup>2</sup> v eurách a desiatkach eurocentov.

##### **1.2.2 Identifikácia navrhovateľa Ponuky**

Ponuka musí obsahovať jednoznačnú identifikáciu navrhovateľa Ponuky t. j. osoby, ktorá predkladá Ponuku a ktorá má záväzný záujem Pozemky nadobudnúť (ďalej len „**Navrhovateľ**“) v rozsahu:

- (i) ak je Navrhovateľ právnická osoba:
  - (a) obchodné meno, sídlo, IČO (alebo obdobný identifikátor v prípade zahraničnej právnickej osoby);

- (ii) ak je Navrhovateľ fyzická osoba:
  - (b) krstné meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia a rodné číslo (alebo obdobný identifikátor v prípade zahraničnej fyzickej osoby).

Zároveň prosíme o potvrdenie, že Navrhovateľ koná vo vlastnom záujme a na vlastný účet a nie ako sprostredkovateľ a/alebo agent pre inú osobu.

V prípade, ak je Navrhovateľom právnická osoba, prosíme aj o identifikáciu fyzickej osoby, ktorá je jej konečným užívateľom výhod podľa zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu (ďalej len „**KÚV**“) v rovnakom rozsahu ako v bode (ii) vyššie.

Identifikácia KÚV Navrhovateľa nie je nevyhnutná v prípade, ak Navrhovateľom je:

- (i) banka alebo finančná inštitúcia, ktorá pôsobí na území členského štátu Európskej únie;
- (ii) právnická osoba, ktorej cenné papiere sú obchodovateľné na regulovanom trhu členského štátu Európskej únie a/alebo
- (iii) štát, vyšší územný celok, obec alebo akýkoľvek iný subjekt verejnej správy.

Navrhovateľ v takom prípade v Ponuke uvedie dôvod, podľa ktorého nemusí v Ponuke identifikovať KÚV Navrhovateľa.

V prípade, že Navrhovateľom je osoba bez významných aktív a majetku dostačujúceho na krytie prípadných záväzkov, ktoré môžu na základe Ponuky vzniknúť, požadujeme, aby ste v Ponuke uviedli okrem identifikácie Navrhovateľa aj identifikáciu osoby, ktorá bude ručiť za záväzky Navrhovateľa a jej KÚV.

Bez ohľadu na vyššie uvedené, Spoločnosť si vyhradzuje právo požadovať od Navrhovateľa akékoľvek ďalšie informácie týkajúce sa Navrhovateľa, jeho KÚV a/alebo prípadného ručiteľa, obzvlášť v prípade, ak Navrhovateľom bude zahraničná osoba.

### 1.2.3 Financovanie Ponuky

Ponuka musí obsahovať identifikáciu spôsobu financovania kúpy Pozemkov a to tak, či Navrhovateľ bude financovať kúpu Pozemkov z vlastných zdrojov alebo z externých zdrojov.

V prípade, ak má Navrhovateľ záujem financovať kúpu Pozemkov z externých zdrojov, prosíme o:

- (i) identifikáciu poskytovateľa takého financovania (v rovnakom rozsahu ako v prípade identifikácie Navrhovateľa vrátane identifikácie jeho KÚV);
- (ii) uvedenie predpokladanej výšky takého financovania;
- (iii) uvedenie podmienok poskytnutia takého financovania (najmä zabezpečenie financovania, podmienky a lehoty pre čerpanie a akékoľvek ďalšie podmienky, ktoré môžu mať vplyv na plnenie Ponuky).

Identifikácia KÚV poskytovateľa financovania z externých zdrojov nie je nevyhnutná v prípade ak poskytovateľom financovania je:

- (i) banka alebo finančná inštitúcia, ktorá pôsobí na území členského štátu Európskej únie; a/alebo

- (ii) právnická osoba, ktorej cenné papiere sú obchodovateľné na regulovanom trhu členského štátu Európskej únie.

Navrhovateľ v takom prípade v Ponuke uvedie dôvod, podľa ktorého nemusí v Ponuke identifikovať KÚV poskytovateľa financovania.

Bez ohľadu na vyššie uvedené, Spoločnosť si vyhradzuje právo požadovať od Navrhovateľa akékoľvek ďalšie informácie týkajúce sa financovania Ponuky z externých zdrojov a/alebo poskytovateľa takého financovania, obzvlášť v prípade, ak poskytovateľom financovania bude zahraničná osoba.

#### 1.2.4 Vyhlásenia a potvrdenia Navrhovateľa

Ponuka musí obsahovať záväzné a neodvolateľné vyhlásenie a/alebo potvrdenie Navrhovateľa o tom, že:

- (i) Navrhovateľ koná vo vlastnom záujme a na vlastný účet a nie ako sprostredkovateľ a/alebo agent pre inú osobu;
- (ii) Navrhovateľovi boli udelené všetky súhlasy potrebné podľa právnych predpisov a/alebo akýchkoľvek interných dokumentov Navrhovateľa k predloženiu Ponuky a k prípadnému nadobudnutiu Pozemkov Navrhovateľom a k všetkým a akýmkoľvek budúcim právnym úkonom s tým súvisiacim (najmä, nie však výlučne k rokovaniu o obsahu Kúpnej zmluvy (ako je táto definovaná nižšie), uzavretiu Kúpnej zmluvy, zabezpečeniu zdrojov externého financovania (ak sa Ponuka bude financovať z externých zdrojov) atď.);
- (iii) Ponuka je konečná a záväzná ponuka Navrhovateľa na uzavretie zmluvy so Spoločnosťou, ktorej predmetom bude prevod (resp. zabezpečenie prevodu Pozemkov vo vlastníctve Residence FK) vlastníckeho práva k Pozemkom na Navrhovateľa;
- (iv) Navrhovateľ má k dispozícii alebo dokáže včas zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov na financovanie kúpy Pozemkov;
- (v) Navrhovateľ spĺňa podmienky uvedené v článku 1.3.1 nižšie.

#### 1.2.5 Odborní poradcovia Navrhovateľa

V prípade ak Navrhovateľovi s Ponukou a prípadným následným procesom súvisiacim s predajom Pozemkov bude radiť akýkoľvek externý odborný poradca (napr. advokát, daňový poradca, realitný maklér atď.), Ponuka musí obsahovať identifikáciu každého externého odborného poradcu aj s identifikáciou oblasti, v ktorej Navrhovateľovi radí.

#### 1.2.6 Audit Pozemkov

V prípade ak má Navrhovateľ v súvislosti s Ponukou záujem o vykonanie právneho, technického, environmentálneho a/alebo akéhokoľvek iného auditu Pozemkov (ďalej len „**Audit**“), Ponuka musí obsahovať jasnú požiadavku na vykonanie Auditu okrem iného aj s informáciami o požadovanom rozsahu Auditu a identifikáciu dokumentov, ktoré Navrhovateľ od Spoločnosti za účelom vykonania Auditu požaduje.

#### 1.2.7 Kontaktná osoba Navrhovateľa

Ponuka musí obsahovať identifikáciu kontaktnej osoby Navrhovateľa zodpovednej za komunikáciu týkajúcu sa Ponuky v rozsahu meno, priezvisko, emailová

adresa, telefónne číslo a jej vzťah k Navrhovateľovi (napr. zamestnanec, konateľ, externý poradca atď.).

#### 1.2.8 Ostatné

V prípade akýchkoľvek ďalších otázok na Spoločnosť, doplňujúcich informácií či kvalifikácií týkajúcich sa Ponuky, tieto môže Navrhovateľ uviesť spoločne s Ponukou.

### 1.3 Požiadavky na Navrhovateľa

#### 1.3.1 Status Navrhovateľa

Navrhovateľ je oprávnený predložiť Ponuku a Spoločnosť bude prihliadať na Ponuku Navrhovateľa len v prípade ak:

- (i) neprebieha konanie smerujúce k zrušeniu obchodnej spoločnosti Navrhovateľa alebo k rozhodnutiu o jej neplatnosti súdom, prípadne obdobné konanie a ani nie sú dané dôvody na začatie takéhoto konania;
- (ii) neprebieha konanie smerujúce k obmedzeniu spôsobilosti na právne úkony Navrhovateľa, prípadne obdobné konanie a ani nie sú dané dôvody na začatie takéhoto konania;
- (iii) na Navrhovateľa, ani na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, podaný návrh na vyhlásenie konkurzu, povolený ani zamietnutý návrh na reštrukturalizáciu a ani nie sú dané dôvody na začatie takéhoto konania;
- (iv) Navrhovateľ nie je v likvidácii a nedošlo k prijatiu rozhodnutia akéhokoľvek kompetentného orgánu o jeho zrušení (či už s likvidáciou alebo bez nej);
- (v) Navrhovateľ nie je insolventný alebo neschopný plniť akékoľvek svoje peňažné záväzky voči svojim veriteľom v termíne ich splatnosti;
- (vi) Navrhovateľ preukáže, že má k dispozícii alebo dokáže včas zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov na financovanie kúpy Pozemkov;
- (vii) voči Navrhovateľovi nie je vedené exekučné konanie, konanie o výkon rozhodnutia alebo dobrovoľná dražba na základe návrhu tretej osoby, ani akékoľvek iné súdne, administratívne alebo iné konanie, ktoré by mohlo ovplyvniť schopnosť Navrhovateľa riadne si plniť záväzky, ktoré mu môžu vyplývať z Ponuky.

## 2 Ďalšie procesy súvisiace s predajom Pozemkov

### 2.1 Kúpna zmluva

Navrhovateľ predložením Ponuky berie na vedomie, že koncept zmluvy, na základe ktorej dôjde k prevodu Pozemkov na vybraného Navrhovateľa (ďalej len „**Kúpna zmluva**“) bude pripravený Spoločnosťou a predložený vybranému Navrhovateľovi po vyhodnotení všetkých predložených Ponúk.

Navrhovateľ predložením Ponuky berie na vedomie, že Spoločnosť nie je viazaná Ponukou žiadneho Navrhovateľa a Kúpnu zmluvu môže uzavrieť s akýmkoľvek iným Navrhovateľom či akoukoľvek inou treťou osobou.

### 2.2 Vyhodnotenie Ponúk

Jediným kritériom Spoločnosti pre vyhodnotenie Ponúk a výber Navrhovateľa, s ktorým Spoločnosť bude rokovať o uzavretí Kúpnej zmluvy je kúpna cena za Pozemky a zabezpečenie jej financovania. Spoločnosti v žiadnom prípade nevzniká akýkoľvek

záväzok voči ktorémukoľvek Navrhovateľovi na začatie rokovaní o uzavretí Kúpnej zmluvy a/alebo na uzavretie Kúpnej zmluvy a je len na výlučnom rozhodnutí Spoločnosti či vôbec a s ktorým Navrhovateľom a/alebo akoukoľvek treťou osobou začne rokovania o uzavretí Kúpnej zmluvy a/alebo uzavrie Kúpnu zmluvu.

Spoločnosť si vyhradzuje právo požadovať od Navrhovateľa akékoľvek ďalšie informácie týkajúce sa Ponuky potrebné pre vyhodnotenie Ponuky Spoločnosťou.

### **2.3 Zmena a/alebo zrušenie procesu predkladania Ponúk**

Spoločnosť si vyhradzuje právo kedykoľvek, z akéhokoľvek dôvodu ako aj bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu zmeniť podmienky predkladania Ponúk a/alebo zrušiť už začatý proces predkladania Ponúk a to bez toho, aby Navrhovateľovi vznikol akýkoľvek nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov spojených s vyhotovením a/alebo predložením Ponuky. Spoločnosť bude o zmene a/alebo zrušení procesu predkladania Ponúk informovať len Navrhovateľov, ktorí v Lehote predložili Ponuku.

### **2.4 Ďalšie ponukové kolo**

Spoločnosť si vyhradzuje právo po vyhodnotení Ponúk vyhlásiť ďalšie ponukové kolo pre vybraných Navrhovateľov pričom počet vybraných Navrhovateľov ako aj akékoľvek podmienky ďalšieho ponukového kola sú výlučne na slobodnom uvážení Spoločnosti.

### **2.5 Žiadne nároky Navrhovateľa**

Predložením Ponuky nevznikajú Navrhovateľovi voči Spoločnosti žiadne nároky ani práva, najmä nie však výlučne nárok požadovať uzavretie Kúpnej zmluvy a/alebo nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov Navrhovateľa spojených s vyhotovením a/alebo predložením Ponuky a/alebo s rokovaniami o uzavretí Kúpnej zmluvy (ak k nim dôjde).

### **2.6 Žiaden návrh Spoločnosti**

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, nič v tomto liste nepredstavuje (i) prejav vôle Spoločnosti smerujúci k uzavretiu akejkoľvek zmluvy voči Vám ani voči akejkoľvek tretej osobe (určitej či neurčitej), do pôsobnosti ktorej sa tento list môže dostať; ani (ii) vyhlásenie súťaže neurčitým osobám o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy a teda tento list nie je v žiadnom prípade možné považovať za (a) návrh Spoločnosti v súlade s § 43a Občianskeho zákonníka; (b) verejný návrh v súlade s § 276 Obchodného zákonníka; ani (c) obchodnú verejnú súťaž podľa § 281 Obchodného zákonníka.

V prípade akýchkoľvek otázok týkajúcich sa procesu predkladania Ponúk nás neváhajte kontaktovať v pracovné dni medzi 9:00 a 18:00 na telefónnom čísle +421 908 796 862 alebo +421 911 757 077, resp. kedykoľvek na emailovej adrese [michal.pasko@residencefk.com](mailto:michal.pasko@residencefk.com) alebo [varga@residencefk.com](mailto:varga@residencefk.com)

S pozdravom,

Lucky angel, s. r. o.



---

Mgr. Michal Paško  
konateľ