

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby

ktoré sa koná dňa: 03.02.2026

**Zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov
intenzity využitia územia (Lakeside 3, s.r.o.)**

Predkladateľ:

Mgr. Ján Mazúr, PhD, vedúci útvaru mestských
stratégií a analýz

Zodpovedný:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.,
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz

Spracovateľ:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.,
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz
Mgr. Marián Ruňanin,
Útvar mestských stratégií a analýz, samostatný
odborný referent
Michal Petrovič, MSc.,
Útvar mestských stratégií a analýz, samostatný
odborný referent

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Vzorová zmluva
4. Stanoviská dotknutých útvarov Magistrátu HM SR Bratislavy

NÁVRH UZNESENIA

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť

v zmysle ustanovenia §9 ods. 2 písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

Dôvodová správa

Predkladaný návrh Zmluvy o spolupráci medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a spoločnosťou Lakeside 3, s.r.o. predstavuje praktickú aplikáciu novej mestskej politiky v oblasti tzv. „Air Rights“. Tento inštitút vychádza z pripravovanej Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia, pričom predmetná zmluva slúži ako pilotné testovanie tohto nového prístupu.

Cieľom zmluvy je umožniť efektívne využitie kapacitného potenciálu mestského pozemku, ktorý by inak ostal z hľadiska samostatného ekonomického zhodnotenia mestom nevyužitý. Na základe tejto zmluvy mesto udeľuje developerovi právo zahrnúť výmeru mestského pozemku (konkrétne parcely č. 15115/1 o výmere 1 408 m²) do výpočtu územných regulatívov, ako indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) pre projekt „Lakeside Park 03“. Je dôležité zdôrazniť, že touto transakciou nedochádza k predaju mestského pozemku. Mesto si zachováva plné vlastnícke právo k nehnuteľnosti a pozemok zostáva aj naďalej v jeho faktickej správe. Developerovi nevzniká právo na pozemku mesta stavať, umiestňovať inžinierske siete, ani právo vstupu či užívania pozemku; získava výlučne matematickú kapacitu (indexy) prislúchajúcu tomuto pozemku, ktorú uplatní pri výstavbe na vlastných parcelách. Celý proces je nastavený transparentne a hospodárne. Výška odplaty za poskytnutie tejto kapacity bola stanovená na základe výpočtu podľa Metodiky na sumu 630 516,48 EUR, ktorú je developer povinný uhradiť mestu jednorazovo do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Výpočet odplaty podľa metodiky je nastavený nasledovne:

$$P = S \times IPP \times K_F \times K_P$$

Kde:

$$P = \text{Výška odplaty}$$

$$S = \text{Výmera mestského pozemku} = 1408 \text{ m}^2$$

$$IPP = \text{Index podlažných plôch funkčnej plochy, na ktorej sa daný mestský pozemok nachádza} = 3,3$$

$$K_F = \text{Finančný koeficient} = 135,7 \text{ €/m}^2$$

$$K_P = \text{Polohový koeficient} = 1$$

Takýto postup je v súlade s princípmi rozvoja mesta a stratégiou Bratislava 2030, keďže zabezpečuje finančný príjem do mestského rozpočtu z majetku, ktorý by inak negeneroval zisk, a zároveň podporuje zvyšovanie efektivity mesta v lokalitách na to určených bez straty verejného vlastníctva pôdy.

Dátum [•]/[•]/[•]

Zmluva o spolupráci č. MAG[●]

vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

a

Lakeside 3, s.r.o.

Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI (ďalej len „**Zmluva**“) je v súlade s § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka uzatvorená medzi:

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: SK2020372596
IBAN:
V zastúpení: 

(ďalej len „**Mesto**“)

(2) Lakeside 3, s.r.o.

Sídlo: Tomášikova 64, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 112028/B
IČO: 50 343 564
DIČ: 2120306155
IČ DPH: SK2120306155
IBAN: 
Zápis v RPVS: 
V zastúpení: 

(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivو ako „**Zmluvná strana**“)

Vzhľadom na to, že:

- (A)** Developer je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/141, o výmere 10.202 m², v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 6225 (ďalej len „**Pozemok Developera**“), ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta.
- (B)** Developer má záujem realizovať na Pozemku Developera projekt s marketingovým označením *Lakeside Park 03* (ďalej len „**Projekt**“).
- (C)** Mesto je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/1, o výmere 1.408 m², v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 2382 (ďalej len „**Pozemok Mesta**“), vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta, ktorý sa nachádza v rovnakej lokalite ako Pozemok Developera.
- (D)** Developer má záujem v rámci realizácie Projektu využiť právo zahrnúť Pozemok Mesta do výpočtu regulatívov - indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) (ďalej len „**Regulatív**“), a to tak, že sa použije celá výmera Pozemku Mesta, t.j. spolu výmera 1.408 m² (ďalej len „**Výmera**“), za účelom výpočtu Regulatívov.
- (E)** Takéto využitie Pozemku Mesta je prospešné z hľadiska verejného záujmu, nakoľko vďaka nemu dochádza k efektívnemu využívaniu mestského priestoru a súčasných kapacít platného územného plánu Mesta, čo je v súlade s princípmi rozvoja Mesta ako aj so stratégiou Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Mesta Bratislava 2030. Takéto využitie Pozemku Mesta je hospodárne, nakoľko vzhľadom na charakter Pozemku Mesta sú možnosti jeho samostatného ekonomického využitia Mestom výrazne obmedzené. Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva sa uzatvára na základe pripravovaného návrhu novej metodiky Mesta, konkrétne Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na

účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (ďalej len „**Metodika**“). Návrh tejto Zmluvy bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. [•] zo dňa [•].

- (F) Mesto touto Zmluvou získava Odplatu (ktorej hodnota je definovaná v Zmluve), ktorej výška bola určená výpočtom podľa Metodiky, pričom Mesto si zároveň zachováva vlastnícke právo k Pozemku Mesta.

(G)

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Predmet Zmluvy

- 1.1. Mesto týmto udeľuje Developerovi právo zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu.
- 1.2. Developer je povinný zaplatiť Mestu finančnú odplatu v celkovej výške 630.516,48 EUR (slovom: šesťstotridsaťtisícpäťstošestnásť eur a štyridsaťosem centov) (ďalej len „**Odplata**“), a to v jednej splátke, do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na bankový účet Mesta uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 1.3. V prípade omeškania s úhradou Odplaty podľa odseku 1.2 je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to až do dňa úplného zaplatenia.
- 1.4. Touto Zmluvou nevzniká Developerovi žiadne právo:
 - 1.4.1. na užívanie Pozemku Mesta,
 - 1.4.2. na vstup na Pozemok Mesta,
 - 1.4.3. ani právo na umiestnenie akejkoľvek stavby, objektu, spevnenej plochy, komunikácie, chodníka, cyklochodníka, inžinierskych sietí, sadových úprav alebo akejkoľvek inej stavebnej úpravy na Pozemku Mesta.

V prípade, ak bude realizácia Projektu alebo jeho súvisiacich častí vyžadovať umiestnenie akýchkoľvek stavebných objektov (vrátane dopravnej infraštruktúry alebo sietí) na Pozemku Mesta alebo iný zásah do Pozemku Mesta, Developer je povinný majetkovoprávne usporiadať vzťah k Pozemku Mesta formou osobitnej písomnej zmluvy s Mestom (napr. nájomná zmluva, zmluva o zriadení vecného bremena). Uzavretie tejto Zmluvy nezakladá Developerovi právny nárok na uzavretie takejto osobitnej zmluvy.

2. Iné práva a povinnosti

- 2.1. Developer vyhlasuje, že pri plánovaní a výstavbe Projektu bude postupovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
- 2.2. Uzavretím tejto Zmluvy sa Mesto nevzdáva svojho práva uplatňovať vo všetkých príslušných verejnoprávnych konaniach súvisiacich s realizáciou Projektu práva účastníka konania.
- 2.3. Ak by stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu preskúmaval existenciu práva stavebníka aj k Pozemku Mesta (hoci samotná výstavba Projektu sa nemá realizovať na Pozemku Mesta, čo Developer vyslovene akceptuje a zaväzuje sa dodržať) a túto Zmluvu by nepovažoval za dostatočnú na vydanie stavebného zámeru príp. iného rozhodnutia týkajúceho sa Projektu, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o jej úprave tak, aby spĺňala požiadavky stavebného úradu, pričom musí zároveň odrážať skutočnosť, že na Pozemku Mesta sa výstavba Projektu nerealizuje.

- 2.4. Developer si je vedomý, že Mesto má právo a záujem na využívaní Pozemku Mesta na iné účely, ktoré nie sú znemožnené poskytnutím práva podľa tejto Zmluvy, a zaväzuje sa to v plnom rozsahu rešpektovať vrátane toho, že Pozemok Mesta zostáva aj po uzavretí tejto Zmluvy vo faktickej správe Mesta. Pre vylúčenie pochybností, žiadne ustanovenie tejto Zmluvy takémuto využívaniu Pozemku zo strany Mesta nebráni.

3. Žiadne nároky Developera voči Mestu

- 3.1. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že táto Zmluva sa uzatvára v rámci pilotného testovania novej Metodiky, pričom otázka možnosti udelenia práva zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu, môže byť predmetom výkladu alebo sporu.
- 3.2. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že uzatvorenie tejto Zmluvy mu nezaručuje vydanie *súhlasného* záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, v rámci ktorého dôjde k zahrnutiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov v rámci Projektu (ďalej len „**Záväzné stanovisko**“), rozhodnutia o stavebnom zámere ani akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci súvisiaceho s Projektom.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by niektoré ustanovenie Zmluvy, iné ako odsek 2.3. a odsek 4.4(c), bolo posúdené ako povinnosť Mesta, tak platí, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za škodu alebo na iné nároky v dôsledku porušenia takejto povinnosti Mesta. Zmluvné strany výslovne potvrdzujú, že toto vylúčenie zodpovednosti zahŕňa vylúčenie nároku na náhradu akejkoľvek škody (skutočnej škody aj ušlého zisku) a iných plnení, vrátane, nie však výlučne: (i) márne vynaložených nákladov na prípravu a realizáciu Projektu (napríklad náklady na spracovanie projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť, právne služby), (ii) nákladov financovania a (iii) ušlého zisku z dôvodu nerealizácie Projektu. Rovnako je vylúčená zodpovednosť Mesta z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných alebo súvisiacich s touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Týmto ustanovením nie je dotknutý nárok Developera na vrátenie Odplaty alebo jej časti a s tým súvisiaca povinnosť Mesta podľa odseku 4.4(c).

4. Ukončenie Zmluvy

- 4.1. Táto Zmluva automaticky zaniká, ak do jedného roka odo dňa jej účinnosti nebude vydané súhlasné Záväzné stanovisko. Táto Zmluva tiež automaticky zaniká, ak stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu neakceptuje túto Zmluvu ako preukázanie existencie práva stavebníka k Pozemku Mesta, a z tohto dôvodu do dvoch rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy nebude vydané stavebného zámeru pre Projekt alebo vydané stavebné povolenie bude neskôr zrušené.
- 4.2. Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) Developer poruší povinnosť uhradiť Mestu Odplatu podľa odseku 1.2, alebo ak (ii) Developer pri realizácii Projektu postupuje v rozpore so Záväzným stanoviskom, právnymi predpismi alebo právami Mesta vyplývajúcimi z tejto Zmluvy, alebo ak (iii) Developer z akéhokoľvek dôvodu upustí od ďalšej realizácie Projektu.
- 4.3. Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu upustí od realizácie Projektu alebo ak (ii) v rámci realizácie Projektu upustí od zahrnutia Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov, a to najneskôr do času začatia výstavby.
- 4.4. Pre prípad ukončenia tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:

- (a) Ak došlo k ukončeniu Zmluvy odstúpením ktorejkoľvek Zmluvnej strany, Mesto má zachovaný nárok na 10 % Odplaty, čo predstavuje úhradu nákladov Mesta spojených s uzatvorením tejto Zmluvy a s obmedzením jeho práv k Pozemku Mesta počas trvania tejto Zmluvy.
 - (b) Ak už bolo v čase ukončenia Zmluvy vydané súhlasné Záväzné stanovisko, Developer je povinný zabezpečiť jeho nahradenie alebo zmenu, a to tak, aby už nezahŕňalo Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov. Rovnako, Mesto môže uskutočniť príslušné kroky smerujúce k vyňatiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, zo Záväzného stanoviska.
 - (c) Ak v čase ukončenia Zmluvy bola Odplata už zaplatená Mestu, Mesto je povinné Odplatu, resp. zvyšnú časť Odplaty po odpočítaní nároku Mesta podľa písm. (a) vyššie, vrátiť Developerovi, a to najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, ak už bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko, (b) do 60 dní odo dňa vydania zmeny Záväzného stanoviska alebo vydania nového záväzného stanoviska k Projektu v zmysle písm. (b) vyššie Ak Developer nepodá návrh na zmenu Záväzného stanoviska alebo vydanie nového záväzného stanoviska ani do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, zaniká nárok Developera na vrátenie tejto zvyšnej časti Odplaty.
- 4.5. Odstúpenie od tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť podpísané Zmluvnou stranou, ktorá odstúpenie uplatňuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy nie je možné vykonať elektronickou formou. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa doručuje druhej Zmluvnej strane doporučenou poštovou zásielkou na adresu sídla alebo miesta podnikania uvedenú v záhlaví Zmluvy. Odstúpenie sa považuje za doručené dňom prevzatia adresátom, alebo dňom márneho uplynutia odbernej lehoty pri neprevzatí poštovej zásielky, ak bolo odoslané na správnu adresu a odosielateľ má preukázateľný záznam o odoslaní. Ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán zmení svoju doručovaciu adresu alebo e-mail a neoznámila túto zmenu druhej strane v písomnej forme, považuje sa doručovanie na pôvodnú adresu za riadne a účinné.
- 4.6. Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

5. Komunikácia

- 5.1. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).
- 5.2. Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručenie, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

6. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke Mesta alebo inak v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- 6.2. Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že budú v dobrej viere rokovať o prípadných zmenách tejto Zmluvy v prípade, ak sa Developer rozhodne po uzavretí Zmluvy realizovať Projekt alebo jeho časť prostredníctvom spoločnosti patriacej do skupiny Developera, pričom podmienky prevodu niektorých práv a povinností z Developera na takúto spoločnosť budú pre Mesto akceptovateľné. Takéto rokovania, ani samotná skutočnosť, že ide o spoločnosť patriacu do skupiny Developera, nezakladajú Mestu povinnosť udeliť súhlas s postúpením práv a povinností, uzavrieť dodatok k tejto Zmluve alebo inak akceptovať navrhovanú zmenu, ani nezakladajú Developerovi akýkoľvek automatický alebo právny nárok na udelenie takéhoto súhlasu.
- 6.3. Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré zo svojich práv alebo oprávnení vyplývajúcich z tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to považovať za vzdanie sa takého práva podľa tejto Zmluvy, či už v súčasnosti alebo v budúcnosti, ani to nebude mať vplyv na právo danej Zmluvnej strany takéto právo kedykoľvek neskôr uplatniť.
- 6.4. Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné, a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 6.5. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len formou písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 6.6. Práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 6.7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) obdrží každá Zmluvná strana.
- 6.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
- | | |
|--------------|--|
| Príloha č. 1 | Katastrálny situačný plán Projektu znázorňujúci využitie Pozemku Mesta |
| Príloha č. 2 | Metodika |
| Príloha č. 3 | Znalecký posudok |
- 6.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa [●]

[●]

[●]

[●]

[●]



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Sekcia dopravy – Projektová kancelária

Primaciálne nám. 1
P. O. Box 192
814 99 Bratislava

Útvar mestských stratégií a analýz

MSc. Michal Petrovič
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava 1

Váš list

MAGS UMSA 49553/2026-31359

Naše poradové číslo

MAGS SDPK 41335/2026
MAG 40840/2026

Vybavuje / Linka

Ing. Veronika Boková
0903 499 329

V Bratislave

22.01.2026

VEC: Súborná žiadosť o ustanovenie odborných útvarov k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) - odpoveď

Dňa 21.01.2026 ste nás oslovili so žiadosťou o naše stanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03).

Stanovisko projektovej kancelárie sekcie dopravy:

Na predmetnom pozemku parc. č. 15115/1 je už v súčasnosti umiestnená iná stavba/vydané územné rozhodnutie, a to „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska, povolená na základe územného rozhodnutia č. UKaSP-2006-07/1645-RMK-655 zo dňa 09.02.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.03.2007, vrátane jeho následných zmien – rozhodnutia č. UKaSP-2010-11/093-KON a č. 1458/2021/UKSP/POBA-30 zo dňa 19.11.2021, právoplatného od 17.01.2022.

Zároveň Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „HMBA“) uvažuje s využitím predmetného pozemku v rámci projektu „Modernizácia električkových tratí – Vajnorská radiála“, pričom v súčasnosti prebieha spracovanie projektovej dokumentácie a proces územného konania.

Z citovaného znenia pilotného projektu podľa ktorého „*Mesto si plne zachováva vlastnícke právo k pozemku, pričom jeho funkcia ako rezervy pre potenciálnu dopravnú či technickú infraštruktúru zostáva absolútne nedotknutá*“ nie je zrejmé, či sa absolútna nedotknutosť týka aj podzemnej časti pozemku a nadzemnej časti pozemku (resp. priemetov hmoty), i keď je uvedené, že nesmie akokoľvek zasahovať do pozemku.

Z vyššie uvedených dôvodov je nevyhnutné, aby HMBA pri realizácii pilotného projektu uplatňovania inštitútu formou „Air Rights“ tieto skutočnosti plne zohľadnila.

S pozdravom

Ing. Alena Kovárová

Vedúca oddelenia projektovej kancelárie

TELEFÓN

+421 2 5935 6311

EMAIL

projekty.doprava@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk



Útvar mestských stratégií a analýz

Váš list
MAGS UMSA
49553/2026-31359

Naše poradové číslo
MAGS OMV 47604/2026

Vybavuje / Linka
JUDr. Martina Damé

V Bratislave
22.01.2026

VEC: Substanovisko k súbornej žiadosti o substanoviská odborných útvarov k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) zo dňa 20.01.2026

Listom č. MAG UMSA 49553/2026-31359 zo dňa 20. 01. 2026 ste na základe žiadosti spoločnosti Lakeside 3, s.r.o., so sídlom: Tomášikova 64, Bratislava 831 04, IČO: 50 343 564, zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka číslo 112028/B (ďalej len „**Žiadateľ**“) o uzavretie zmluvy o spolupráci k využitiu pozemkov vo vlastníctve mesta na započítanie regulatívov intenzity budúceho využitia územia (Air Rights) požiadali Sekciu správy nehnuteľností o substanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03).

Dôvodom žiadosti je pilotné uplatnenie inštitútu „Air Rights“ podstatou ktorého je bilančné započítanie výmery pozemku do celkových regulatívov daného regulačného bloku. Predmetom Vašej žiadosti je pozemok parcela registra „C“, parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, o výmere 1408 m², zápis na LV č. 2382 (ďalej len „**Pozemok**“).

Po preštudovaní predloženej žiadosti z hľadiska záujmov Sekcie správy nehnuteľností konštatujeme:

Pozemok je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava. Ku dňu podania substanoviska je Pozemok v správe Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pričom mestskej časti bol zverený Protokolom č. 63/91. Na Pozemku evidujeme Zmluvu o vecnom bremene č. 286507562100, v zmysle ktorej je hlavné mesto povinným z vecného bremena. Na Pozemku podľa nám dostupných informácií neviaznu žiadne reštitučné nároky ani iné právne vady. Pozemok nie je rezervovaný pre budúce strategické a verejnoprospešné projekty hlavného mesta. Vlastníkom susediacich pozemkov parcela registra „C“, parc. č. 15115/96,119,121,120,117 k.ú. Nové Mesto je spoločnosť Lakeside Office 1, a. s., so sídlom: Tomášikova 64, Bratislava 831 04, IČO: 35 889 063, zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sa, Vložka číslo 3349/B a hlavné mesto. Vlastníctvo susediacich pozemkov je znázornené na snímke z katastrálnej mapy, ktorú zasielame v prílohe. Vo vzťahu k

bezprostredne susediacim pozemkom, na ktorých má byť realizovaný stavebný zámer Žiadateľa a na základe posúdenia predložených podkladov pri zohľadnení všetkých územných a funkčných vzťahov v dotknutom území (vrátane pozemku parc. č. 15115/141, k.ú. Nové Mesto, ktorý je vo vlastníctve Žiadateľa) možno konštatovať, že Pozemok je v bezprostrednom susedstve pozemkov, ktoré sú súčasťou uceleného územia určeného pre realizáciu predmetného stavebného zámeru posudzovaného ako jeden funkčný celok. Za týchto okolností možno podmienku susednosti považovať za splnenú.

Sekcia správy nehnuteľností **nemá** voči uplatneniu inštitútu Air rights pri Pozemku žiadne námietky ani výhrady a s takýmto využitím Pozemku **súhlasí** za kumulatívneho dodržania nasledovných podmienok:

1. Pozemok, ktorý bude využitý pre účely Air rights bude v čase uzatvorenia Zmluvy o spolupráci vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta v priamej správe hlavného mesta,
2. Budú zohľadnené pripomienky Sekcie správy nehnuteľností k Zmluve o spolupráci vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta a k Metodike pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia, ktoré sme uplatnili v aplikácii Manažér pripomienkovania zmlúv,
3. Zmluva o poskytnutí súhlasu o spolupráci vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta bude predložená do príslušných poradných orgánov hlavného mesta a následne bude predložená na schválenie na Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Toto stanovisko k súbornej žiadosti sa vzťahuje na predloženú súbornú žiadosť a jej prílohy. V prípade akejkoľvek dodatočnej zmeny v žiadosti a jej prílohách požadujeme zaslanie novej žiadosti o stanovisko k súbornej žiadosti alebo žiadosti o aktualizáciu stanoviska k súbornej žiadosti.

Príloha:

- Snímka z katastrálnej mapy – zákres susediacich pozemkov

za Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. Janka Bargerová
riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

susediaci pozemok
reg.E p.č.15115/3
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Hlavného mesta

susediace pozemky
reg.C
p.č.15115/96,119,
121,120,117
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Lakeside Office 1
a.s.

pozemok reg.C
p.č.15115/1
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Hlavného mesta

pozemok reg.C
p.č.15115/141 vo
vlastníctve
Lakeside 3.s.r.o.



Útvar mestských stratégií a analýz

Váš list / zo dňa
MAGS UMSA
49553/2026
20.01.2026

Naše poradové číslo
MAG ODI 41567/2026

Vybavuje / Linka
Ing. Kristián Kiss
+421 903985940

V Bratislave
22.01.2025

VEC: Stanovisko ODI

Z **hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** k pilotnému projektu „Air Rights“ (bilančné započítanie výmery do celkových regulatívov daného regulačného bloku) na pozemku s parc. č. 15115/1 v k. ú. Nové Mesto **uvádzame:**

- V žiadosti sa uvádza, že developer nezíska právo na mestskom pozemku akokoľvek stavať alebo doň zasahovať a zároveň pozemok bude slúžiť ako priestorová rezerva pre potenciálne rozšírenie infraštruktúry.

Stanovisko

K využitiu predmetného pozemku vyššie uvedeným spôsobom nemáme pripomienky.

Ing. Marek Michal
vedúci oddelenia



Útvar mestských stratégií a analýz



Váš list
MAGS UMSA
49553/2026-31359

Naše poradové číslo
MAGS OPaCD 49696/2026
-40903

Vybavuje / Linka
Ing. Stanislav Skýva

V Bratislave
22.01.2026

VEC: Substanovisko OPaCD k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03)

Na riešenom pozemku parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto o výmere 1 408 m² (vyznačené v mapke nižšie, v rámci regulačného bloku L 201) má developer v rámci príľahlej výstavby povinnosť vybudovať pešiu a cyklistickú infraštruktúru, ktorú následne odovzdá hlavnému mestu.

BA. Karolína Marcinová
vedúca oddelenia OPaCD



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Oddelenie hromadnej dopravy

Primaciálne nám. 1
P.O.Box 192
814 99 Bratislava

Útvar mestských stratégií a analýz
MSc. Michal Petrovič

Váš list

MAGS UMSA 49553/26-31359
20.01.2026

Naše poradové číslo

MAGS OHD 49372/26
MAG 35360/26

Vybavuje / Linka

Ing. Júlia Váradyová
tel. 0904 601 186

V Bratislave

22.01.2026

VEC: Žiadosť o substanovisko – OÚ k pilot. uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) - odpoveď

Dňa 21.01.2026 bola na oddelenie hromadnej dopravy doručená Vaša žiadosť o substanovisko k OÚ pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03). V žiadosti uvádzate, že týmto pilotným projektom otvárate diskusiu o strategickom zhodnotení majetku mesta prostredníctvom inštitútu tzv. „vzdušných práv“ (Air Rights), ktorý vnímate ako dôležitý nástroj pre napĺňanie verejného záujmu v oblasti hospodárenia s mestským majetkom a kompaktného rozvoja územia. Pilotný projekt sa nachádza na pozemku parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto o výmere 1408 m², v rámci regulačného bloku L 201.

K predmetnej žiadosti Vám oznamujeme, že oddelenie hromadnej dopravy **nemá pripomienky ani námietky** k pilotnému projektu v riešenom území. Zároveň však požadujeme, aby navrhovaná záměna pozemku umožňovala realizáciu zámerov súvisiacich s verejnou hromadnou dopravou, najmä:

- úpravu obratiska **Stanica Nové Mesto** v súlade s pripravovaným investičným zámerom Dopravného podniku Bratislava a.s.,
- predĺženie **Tomášikovej ulice**,
- úpravu polohy autobusovej zastávky **Kuchajda** v smere na **Zlaté Piesky**.

S pozdravom

Ing. Dušan Jarolín
vedúci oddelenia

TELEFÓN

+421 2 5935 6136

EMAIL

hromadnadoprava@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA**

Útvar hlavného architekta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava

**ÚMSA
TU**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
20.1.2026	MAGS UHA 49798/2026- -44496	Ing. arch. F. Prikler	23.1.2026

Vec: Stanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ pri projekte Lakeside Park 03

Listom zo dňa 20. januára 2026 evidovaným pod č. MAGS UMSA 49553/2026-31359 ste nám zaslali na stanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ pri projekte Lakeside Park 03.

V rámci prvého uplatnenia strategického zhodnocovania majetku mesta prostredníctvom inštitútu „vzdušných práv“ (Air Rights) ide o pozemok parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto o výmere 1 408 m² pri projekte Lakeside Park 03.

K využitiu predmetného pozemku takýmto spôsobom nemáme pripomienky.

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
architekt@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



Útvar mestských stratégií a analýz

Michal Petrovič, MSc.
MAG 41666/2026



Váš list
**MAGS UMSA
49553/2026-31359**

Naše poradové číslo
**MAGS OEaTI 49734/2026
-41662**

Vybavuje / Linka
**Mgr. Andrej Kučeravý
+421 904 162 738**

V Bratislave
22.01.2026

VEC: Pilotné uplatnenie inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) - substanovisko

Na základe Vašej žiadosti č. MAGS UMSA 49553/2026-31359 Vám oznamujeme, že proti využitiu pozemku parc. č. 15115/1 v k. ú. Nové Mesto spôsobom uvedeným v tejto žiadosti **nemáme z pohľadu OEaTI námietky**.

S pozdravom,

Mgr. Andrea Seč
vedúca oddelenia