

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **24. 06. 2021**

**Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj  
nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Lenka Antalová Plavuchová, v.r.  
Námestníčka primátora

**Zodpovedný:**

Ing. Lenka Antalová Plavuchová, v.r.  
Námestníčka primátora

**Spracovateľ:**

Mgr. Ján Mazúr, PhD., v.r.  
riaditeľ Metropolitného inštitútu Bratislava

Mgr. Michal Machánek, v.r.  
riaditeľ sekcie nájomného bývania

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Materiál
4. Stanoviská komisií

## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **berie na vedomie**

Metodiku zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a odporúča ho prerokovať na Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislava s podmienkou prerokovania materiálu na samostatnom stretnutí spojených komisií Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy: komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania, komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby a komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta.

## Dôvodová správa

### Bytová politika:

Koncepcia štátnej bytovej politiky radí medzi významné poslania samosprávnych orgánov v oblasti bývania aj vytváranie partnerstiev verejného a súkromného sektora a motivovanie súkromného sektora k uskutočňovaniu želaných rozvojových zámerov. Celkovú zhoršujúcu sa dostupnosť bývania v Bratislave nie je možné zásadne zlepšiť, ani dlhodobo udržať bez rozvinutia aktívnej spolupráce mesta so súkromným sektorom, najmä v oblasti výstavby nových bytov.

Nízky celkový počet bytov v pomere k počtu obyvateľov mesta je jednou z kľúčových príčin znižujúcej sa dostupnosti bývania v Bratislave. V priebehu posledných trinástich rokov bol priemerný ročný prírastok na úrovni 2 600 bytov, pričom prakticky celý prírastok bol vytváraný súkromným sektorom. Pre funkčnú a korektnú spoluprácu samosprávy a developerov je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec, ktoré umožnia prijímať vyvážené rozhodnutia v prospech verejných aj súkromných záujmov. Nedostatok vhodných rozvojových plôch určených v územnom pláne mesta pre obytnú funkciu bráni zvyšovaniu bytovej výstavby. Množstvo funkčne iných rozvojových plôch umožňujúcich iba čiastočné, prípadne nulové využitie pre bytovú výstavbu, je vo vlastníctve práve súkromného sektora a developerských spoločností. Tie, reagujúc na dlhodobo vysoký dopyt po dostupnom bývaní, majú záujem na zvýšení podielu funkcie bývania na ich pozemkoch.

Vzhľadom k obmedzeným zdrojom Hlavného mesta a teda aj obmedzenú finančnú kapacitou nakupovať hotové byty alebo stavať na vlastných pozemkoch nové byty – musí Hlavné mesto racionálne a vo verejnom záujme využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Územný plán mesta je základným nástrojom na vytváranie predpokladov súladu rôznych činností v území a na riadenie jeho rozvoja. Je preto logické a hospodársky náležité, aby s ním samospráva naďalej pracovala v prospech verejného blaha. Verejným záujmom sa môže stať aj investícia súkromného charakteru, miestne a časovo významná pre naštartovanie dôležitých procesov. Nový model spolupráce mesta so súkromným sektorom je v záujme mesta vzhľadom k obojstranne výhodnej možnosti navýšenia počtu nájomných bytov pre mesto ako aj navýšenia počtu komerčných bytov na trhu.

Je ideálne, ak územnoplánovacím procesom predchádzajú rozhovory o stratégii mesta, nakoľko aj celý reťazec dokumentov (od iniciačných podkladov, cez stratégiu až po finálnu politiku) má rovnakú skladbu založenú na hierarchii priorít mesta. Zmeny funkčného využitia v územnom pláne mesta, predstavujúce zvýšenie podielu bývania na vhodných rozvojových plochách aj v súkromnom vlastníctve, by okrem zvýšenia celkového prírastku bytov mohli prispieť aj k zvýšeniu počtu mestských nájomných bytov.

V súčasnosti je v Bratislave problém aj s veľmi nízkym počtom komerčných nájomných bytov. Tie síce nie sú z pohľadu plnenia sociálnych úloh samosprávy v oblasti bývania zásadné, ale veľkosť tohto trhu má vplyv na priemernú výšku komerčných nájomov, ktoré sú súčasťou obrazu celkovej dostupnosti bývania v Bratislave. Mesto by preto malo hľadať aj spôsoby ako motivovať súkromný sektor k zvýšeniu podielu komerčných nájomných bytov na celkovej výstavbe. Jednou z možností môžu byť partnerstvá s finančnými inštitúciami, ktoré hľadajú stabilný a dlhodobý výnos, aký prinášajú práve nájomné byty. Dôležitými partnermi v súkromnom sektore sú práve finančné inštitúcie, banky, sporiteľne, poisťovne, či dôchodkové správcovské spoločnosti, ktoré by mohli mať vlastný záujem a vlastnú motiváciu na dlhodobom

investovaní do dostupného, sociálneho nájomného bývania, alebo do projektov s pozitívnym sociálnym dopadom. Priestor na spoluprácu s nimi sa otvára nielen pri hľadaní optimálnych modelov financovania mestskej bytovej výstavby, alebo obnovy mestského bytového fondu, ale aj pri vzniku spoločných projektov s inovatívnym potenciálom v tejto oblasti.

Komerčné bytové domy a bytové súbory realizované súkromným sektorom sú súčasťou spoločného mestského prostredia a verejného priestoru. Na oboch stranách by mal preto existovať záujem o zvyšovanie kvality riešení súkromných projektov, najmä o ich citlivé začlenenie do okolitej mestskej štruktúry, maximalizáciu príspevku týchto projektov ku kvalitným verejným priestorom mesta či zvýšenie sociálnej diverzity v jednotlivých projektoch. Častým problémom nových developerských projektov je nízka miera komunikácie počas koncepcnej fázy projektov s dotknutými obyvateľmi z okolia plánovaného projektu, čo môže viesť k spomaleniu povoľovacích procesov, no tiež k znižovaniu už dnes nízkej dôvery voči developerom zo strany verejnosti. Zároveň je dôležité pri navrhovaní projektov zobrať obyvateľov dotknutej lokality ako partnerov, ktorí poznajú potreby daného územia a môžu mať aj relevantné pripomienky a názory.

Mesto spolu s Metropolitným inštitútom Bratislavy musia hľadať nové modely pre aktívnejšiu participáciu na koncepcnej a návrhovej fáze tých súkromných projektov, ktoré svojou veľkosťou, či polohou budú mať nezanedbateľný vplyv na štvrť a mestskú časť, v ktorej vznikajú. Z hľadiska zvýšenia celkovej vizuálnej a pobytovej kvality verejného priestoru by bolo vhodné posúdiť možnosti pre využitie inštitútu architektonických súťaží pri bytových projektoch súkromného sektora, najmä projektov väčšieho rozsahu, a aplikáciu mestského manuálu verejných priestorov a ďalších rozvojových a strategických dokumentov mesta na akékoľvek projekty súkromného sektora. Pre zlepšenie vzťahu developerov s obyvateľmi mesta, najmä dotknutými individuálnymi projektami, by mesto malo iniciovať zvyšovanie štandardov v oblasti participatívneho plánovania nielen verejných ale aj súkromných projektov, napríklad formou poskytnutia manuálu participácie.

Vo viacerých krajinách EÚ je hlavným nositeľom výstavby a prevádzky dostupného nájomného bývania neziskový súkromný sektor. Podľa situácie a tradície jednotlivých krajín sú to okrem iných bytové družstvá, bytové spoločnosti, či bytové asociácie. Vytvorenie podmienok a motivačných nástrojov pre vznik takýchto subjektov zaoberajúcich sa výstavbou nájomných bytov je veľkou príležitosťou pre zvýšenie počtu nájomných bytov. Aj keď toto nie je priamo úloha samosprávy, v dobe rastu významu zdieľanej ekonomiky a komunitných iniciatív môže mesto vyvíjať aspoň motivačné a podporné aktivity smerom k inovatívnym a kolektívnym formám nájomného bývania.

Územné plánovanie spadá do pôvodnej kompetencie mesta v rozsahu definovanom Stavebným zákonom (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku). Hoci mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje na základe odborných kritérií aktuálnosť územného plánu mesta či potrebu obstarania nového územného plánu, zmeny či doplnky platného územného plánu nie sú vo svojej podstate nárokovateľné zo strany developerov či iných vlastníkov pozemkov. V skutočnosti predstavuje prijatie nového územného plánu či jeho zmena normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva, ktoré má garantovať, že sa územné plánovanie či zmeny územného plánu dejú vo verejnom záujme, resp. že sa nimi vhodne vyvažujú súkromné záujmy a záujmy mesta a jeho obyvateľov. Vzhľadom na to má mesto presadzovať rôzne mestské záujmy a priority pri zmenách územného plánu, napríklad v podobe zapracovania špecifických regulatívov výstavby v územnoplánovacej dokumentácii, prípadne v súlade s

inými politikami mesta uzatvoriť dohody s investormi. Môže ísť napríklad o zvyšovanie percenta občianskej vybavenosti, požadovanie špecifických prvkov občianskej vybavenosti, uskutočnenie investičných aktivít vo verejnom záujme, či zvyšovanie množstva cenovo dostupných bytov pre obyvateľov.

Základným cieľom mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta. Pri tom má mesto dbať o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja mesta. Udržateľný rozvoj v sebe zahŕňa tri základné prvky: ekonomický rozvoj, sociálnu inklúziu a ochranu životného prostredia. Hoci sa mesto hlási k hodnotám udržateľného rozvoja, v mnohých oblastiach udržateľného rozvoja je potrebné spraviť výrazne viac. Mesto by malo zvlášť urgentne reagovať na zhoršujúcu sa situáciu v oblasti dostupnosti bývania – udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok pre výstavbu bytov a vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie mestom sa preto musia stať prioritou. Pritom je dôležité, aby tým nedochádzalo k neprimeraným zásahom do ostatných hodnôt chránených verejným záujmom.

Je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

(1) Pripravilo vhodné pozemky vo svojom vlastníctve, prípadne aj pozemky vo vlastníctve štátu, na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné pre zvýšenie podielu obytnej funkcie);

(2) Pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné pre zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.

Príprava vlastných pozemkov mesta či pozemkov štátu je základným predpokladom pre vlastné developerské projekty mesta, no tiež pre spoločné projekty mesta a súkromného sektora. Spolupráca so súkromným sektorom v sebe skrýva veľký potenciál pre zvýšenie dostupnosti bývania. Hoci tento typ spolupráce na Slovensku zatiaľ nie je príliš rozšírený, v zahraničí je bežnou praxou. Mesto vďaka takejto spolupráci môže aktívne pôsobiť v prospech znižovania cien nájmov v meste, rozvoja sektora nájomného bývania ako takého, no najmä priamo rozvoja svojho vlastného bytového fondu. V rámci priority spolupráce so súkromným sektorom boli identifikované tieto ciele:

### **Cieľ č. 1: Vypracovanie metodiky pre model spolupráce mesta so súkromným sektorom v záujme budovania územnoplánovacích predpokladov pre rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania**

V rámci tohto cieľa sa navrhuje vypracovať metodiku prípravy, posudzovania a predkladania návrhov zmeny územného plánu vo verejnom záujme, ktorým je budovanie bytov a ich čiastočné a zároveň primerané nadobúdanie do vlastníctva mesta (napr. podľa okolností

za obstarávacie náklady vrátane analýzy finančného dopadu na verejný mestský rozpočet). Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre väčší výnos pre súkromného vlastníka. Cieľom mesta je, aby z toho profitovalo aj mesto a verejnosť, a to tak, že prípravu zmien územného plánu podmieni budúcim prevodom časti vzniknutej nadhodnoty v podobe primeraného podielu bytov prevedených do vlastníctva mesta, ak dôjde k prijatiu tejto zmeny územného plánu mestským zastupiteľstvom. Mesto tak môže nadobúdať do svojho bytového fondu viac bytov, ako mu umožňujú limitované kapacity pri vlastnej výstavbe. Spolupráca súkromného vlastníka – developera – a mesta preto bude zahŕňať:

- *uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči developerovi;*
- *overenie ponuky pozemku/lokality developera na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;*
- *prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite;*
- *prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie mestskému zastupiteľstvu;*
- *na konci spolupráce developer prevedie mestu vopred určený podiel bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty;*
- *dohodnutie miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z metodiky výpočtu nadhodnoty.*

Mesto sa nemôže zaviazat' ku schváleniu zmeny územného plánu, nakoľko mestské zastupiteľstvo je suverénne pri hlasovaní o takej zmene. Zároveň však bolo ambíciou Koncepcie mestskej bytovej politiky vytvoriť predpoklady a podklady nato, aby bol návrh takéhoto modelu spolupráce mesta a súkromného sektoru zrozumiteľný, predvídateľný a v súlade s verejným záujmom. Súlad s verejným záujmom je zabezpečený v dvoch úrovniach. Za prvé, samotnou zmenou územného plánu sa zvýši množstvo potenciálnych bytov v meste, čím sa má zabezpečiť rast ponuky bytov. Za druhé, mesto nadobudne do svojho bytového fondu byty v závislosti od množstva bytov, ktoré bude developerom umožnené postaviť po zmene územného plánu.

Zrozumiteľnosť a predvídateľnosť takéhoto modelu spolupráce mesta so súkromným sektorom má dosiahnuť práve predložená metodika.

Nevyhnutné základné predpoklady by mali tvoriť súbor viacerých požiadaviek a kritérií, podľa ktorých bude možné objektívne a transparentne vyhodnotiť ponuky na spoluprácu. Mesto by malo vedieť určiť, o aký druh pozemkov a území má záujem pri spolupráci so súkromným sektorom. Navrhovaná rámcová ponuka mesta na spoluprácu so súkromným sektorom by mala vychádzať z nasledovných princípov:

- *Pôjde o pozemky/lokality s funkčným využitím plôch v rámci územia občianskej vybavenosti, služieb a zmiešaných území, určených na zástavbu podľa aktuálneho územného plánu. Vhodnosť bude podrobnejšie odborne posudzovaná na základe územnoplánovacích podkladov obstaraných primárne mestom, pričom základným princípom bude zachovanie vysokej miery polyfunkčnosti z hľadiska potrieb najmä základnej občianskej vybavenosti aj po zmene územného plánu.*
- *Pôjde o pozemky/lokality primárne určené ako rozvojové územia v zmysle aktuálneho územného plánu.*
- *Vzhlľadom k mierke spracovania územného plánu pôjde o ucelené pozemky/lokality v zásade väčšie ako 0,5 ha.*
- *Súkromný vlastník – developer – sa zaviazá znášať náklady na spracovanie a obstaranie územnoplánovacích podkladov, ak ich bude spracovávať a obstarávať mesto.*
- *Súkromný vlastník – developer – sa zaviazá previesť časť nadhodnoty, ktorú získa zmenou územného plánu hlavnému mestu, a to vo forme vopred určeného počtu bytov spĺňajúcich predpísané štandardy a požiadavky na financovateľnosť zo strany Štátneho fondu pre rozvoj bývania.*
- *Výpočet nadhodnoty získanej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania bude určený rámcovou metodikou transparentne, nediskriminačne a objektívne vo vzťahu k jednotlivým súkromným vlastníkom – developerom.*
- *Žiadnemu developerovi sa nedávajú záruky, že bude zmena územného plánu schválená.*
- *Zmluva medzi hlavným mestom a developerom bude obsahovať primerané zabezpečovacie mechanizmy vo vzťahu k záväzkom developera.*

Mesto predmetnú rámcovú metodiku ako aj celý model návrhu spolupráce so súkromným sektorom, po schválení zverejní na svojej webstránke a bude ju komunikovať náležitým spôsobom voči inštitucionálnym partnerom (najmä záujmovým združeniam developerov či inštitucionálnych investorov a pod.). Mesto má záujem v duchu zásady nediskriminácie posudzovať širšie spektrum pozemkov akýchkoľvek žiadateľov, preto bude opakovať výzvu na tento typ spolupráce so súkromným sektorom s prihliadnutím na kapacitné možnosti úradu ako aj aktuálne potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky.

## **Cieľ č. 2: Pilotná spolupráca na základe návrhu metodiky modelu spolupráce mesta so súkromným sektorom**

Spolupráca Hlavného mesta a súkromných vlastníkov - developerov pri zmenách územného plánu v kontexte bývania popísaná v predchádzajúcom ciele predpokladá vytvorenie pilotnej spolupráce s developermi za účelom otestovania modelu, identifikácie problémov a návrhov ich riešení. Takáto pilotná spolupráca umožní mestu lepšie pripraviť celý model spolupráce ako aj overiť navrhnutú predmetnú metodiku. Pilotná spolupráca predpokladá zapojenie developerov ochotných participovať na tvorbe metodiky a spolupracovať na zmene územného plánu, za predpokladu, že ich pozemky rámcovo spĺňajú princípy uvedené v texte predchádzajúceho cieľa. Obsahom pilotnej spolupráce bude najmä zadanie a spracovanie

urbanistickej štúdie mestom vo vzťahu k predmetným súkromným pozemkom, jej prerokovanie a následné použitie ako podkladu pre prípravu a uzavretie zmlúv medzi mestom a developermi, na základe transparentne určenej metodiky výpočtu nadhodnoty ako aj určenia primeraného podielu zo vzniknutej nadhodnoty prislúchajúcej mestu. Následne bude predmetom ďalšej pilotnej spolupráce spracovanie a príprava územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu a ich predloženie mestskému zastupiteľstvu. Nevyhnutnou súčasťou pilotného projektu bude spracovávanie zistených poznatkov do návrhu metodiky s cieľom pozitívne ovplyvniť realizáciu cieľa č. 1 tejto priority.

### **Navrhované riešenie**

Navrhujeme **vziať na vedomie** materiál „Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“, nakoľko je to nová možnosť ako transparentne a ekonomicky výhodne, doplniť bytový fond nájomných bytov o nezanedbateľné počty bytov.



### 3. Materiál

## **METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA Verzia 1.01, 16. jún 2021**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Konceptia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (ďalej len „Konceptia“). Jedna z jeho piatich koncepcných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1: “Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom” definovaný konkrétny cieľ: **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, podľa ktorej bude postupovať magistrát pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

#### **Východiská metodiky**

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť bývania. Ako vyplýva z analytickej časti Konceptie, Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva bývanie menej dostupné pre široké skupiny obyvateľov. Hlavné mesto dlhodobý zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadefinované v Konceptii štátnej bytovej politiky a v predošliých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Súčasný stav mestskej bytovej politiky nezodpovedá zásadným výzvam, ktoré budú ovplyvňovať život v hlavnom meste v nasledujúcom desaťročí.

Pre zvýšenie dostupnosti bývania je potrebná dobrá spolupráca hlavného mesta so súkromným sektorom, vo verejnom záujme. Predovšetkým ide o výstavbu bytov, v situáciách, kedy samospráva nemá dostatok prostriedkov na vyriešenie dlhodobých problémov s dostupnosťou bývania. Je dôležité, aby súkromná výstavba reflektovala potreby obyvateľov, slúžila všetkým sociálnym skupinám a nebola v rozpore s verejným záujmom, vyjadreným najmä v modernom a aktuálnom územnom pláne.

Nedostatok vhodných rozvojových plôch s obytnou funkciou bráni výstavbe bytov a znižuje dostupnosť bývania v hlavnom meste. Jednou z rezerv sú plochy, ktoré boli do aktuálne platného Územného plánu hlavného mesta (ÚPN BA) z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, navrhnuté ako rozvojové, ale doteraz neboli využité na určené funkcie. Väčšina týchto pozemkov je vo vlastníctve súkromného sektora a tie, reagujúc na dlhodobý vysoký dopyt po bývaní, majú záujem na zvýšení podielu funkcie bývania na ich pozemkoch.

Aby spolupráca medzi samosprávou a developermi bola funkčná a korektná, je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec. Nový model spolupráce hlavného mesta so súkromným sektorom je v záujme Bratislavy, vzhľadom na obojstranne výhodnú možnosť navýšenia počtu nájomných bytov pre hlavné mesto, ako aj navýšenia počtu komerčných bytov na trhu. Táto spolupráca na rozdiel od nákupu hotových bytov alebo vlastnej výstavby nevyžaduje priamy finančný vstup hlavného mesta a nevytláča súkromných aktérov z trhu.

#### **Princípy metodiky**

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného

využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.<sup>1</sup> Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a pritom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja hlavného mesta.

V oblasti dostupnosti bývania udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok na výstavbu bytov a vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie hlavným mestom sú jednou z priorít a je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

1. **pripravilo vhodné pozemky vo svojom vlastníctve**, prípadne aj pozemky vo vlastníctve štátu, **na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie);
2. **pripravilo vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by hlavné mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Je adekvátne a spravodlivé, aby sa časť tohoto benefitu preniesla na hlavné mesto tak, že príprava zmien územného plánu bude podmienená budúcim prevodom časti vzniknutej nadhodnoty v podobe primeraného podielu bytov do vlastníctva hlavného mesta.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorít a cieľov Konceptie mestskej bytovej politiky.

Koncepcia požaduje, aby boli spolupráce medzi developermi a hlavným mestom založené na nasledovných princípoch, ktoré sú v tejto metodike rozvinuté:

- Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie návrhov konkrétnych pozemkov/lokalít na zmenu územného plánu;
- Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;
- Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite;

---

<sup>1</sup> Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23.11.2020. K dispozícii online na: <https://bratislava.blob.core.windows.net/media/Default/Dokumenty/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>.

- Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;
- Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožitelnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;
- Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženiu na schválenie mestskému zastupiteľstvu;
- Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta.

#### **Táto metodika obsahuje:**

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi hlavným mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;
- D. Prílohy metodiky:
  1. Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
  2. Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv;
  3. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
  4. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej urbanistickej štúdie;
  5. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.

### **A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ**

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude urbanistickou štúdiou preverené a z jej verejného prerokovania preukázané, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie.

Pri posudzovaní zámerov na zmeny územného plánu v kontexte budovania predpokladov pre dostupnosť bývania bude hlavné mesto vychádzať z nižšie uvedených zásad a kritérií.

#### **A.1 Všeobecné zásady a predpoklady pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta:**

1. **Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie** – pri príprave urbanistickej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA<sup>2</sup>, podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.

<sup>2</sup> Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).

2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** – lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** – pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území hlavného mesta.
4. **Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK.**<sup>3</sup>

## A.2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** – areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m /1.stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť parteru – ambulatná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby – potraviny a drogérie, zariadenia verejného stravovania a služieb*), preferovaná doplnujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** – *verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (električka, trolejbus, autobus), zastávka verejnej dopravy (optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer – 5 minút)*. V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m<sup>2</sup>, park od 5000m<sup>2</sup>, optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**
  - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnéj zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podložíom), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochranno-izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;
  - b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnafu, ČOV);
  - c) podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti, v území športu a v inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

<sup>3</sup> Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

### A.3 Všeobecné kritériá:

Okrem získania primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov je pri spolupráci so súkromným sektorom cieľom hlavného mesta podporovať:

- Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;
- Komplexné polyfunkčné prostredie;
- Kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu verejných súťaží a participácie;
- Udržateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;
- Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;
- Ekonomickú výhodnosť.

## **B. PROCESNÝ POSTUP PRE POTENCIÁLNYCH ZÁUJEMCOV ZO SÚKROMNÉHO SEKTORA O SPOLUPRÁCU S HLAVNÝM MESTOM**

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto s návrhom na zmenu ÚPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Návrhy na spoluprácu s hlavným mestom centrálnie eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spoluprácu so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality, vyplývajúcich z územného plánu*, podľa *Kritérií vhodnosti pre obytnú funkciu* a primerane aj podľa *Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A3). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať urbanistickú štúdiu za účelom preverenia novej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
  - a) na vlastné náklady obstará **urbanistickú štúdiu** (UŠ) prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,<sup>4</sup>
  - b) požiada o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ)**, pripravovanej hlavným mestom.<sup>5</sup> Náklady spojené s obstaraním a spracovaním tejto štúdie budú zdieľané proporcionálne všetkými žiadateľmi zahrnutými do štúdie podľa cenníka či iného rozhodnutia hlavného mesta alebo jeho organizácie.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

<sup>5</sup> MUŠ predstavuje urbanistickú štúdiu spracovanú hlavným mestom, do ktorej sa zahrnú lokality žiadateľov na základe odporúčania hlavného mesta, ak sa tak dohodne hlavné mesto s jednotlivými žiadateľmi.

<sup>6</sup> Za týmto účelom uzatvorí žiadateľ s hlavným mestom alebo jeho žiadateľom príslušnú zmluvu.

5. Vhodné podnety do **MUŠ** bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne, vždy však každoročne **k termínu 31.3.**
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať a každoročne **k termínu 31.12.** vyhodnocovať. Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla na februárové zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania. Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádzajú fyzické osoby alebo právnické osoby, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie. Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii nadhodnoty, ktorú zmenou ÚPN BA žiadateľ získa. **Vzorec výpočtu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe č. 1 (Výpočet kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA). Prevádzané byty sa majú primárne nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA (mestské nájomné byty), no môžu sa podľa dohody s hlavným mestom výnimočne nachádzať aj v iných porovnateľných lokalitách.<sup>7</sup>
11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh predloží hlavné mesto žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.). Hlavné mesto a žiadateľ majú možnosť uzatvoriť zmluvu o spolupráci aj po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3, s tým, že takáto zmluva bude reflektovať všetky vyššie uvedené body procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

## **B.1 Všeobecné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie, obstaranej žiadateľom**

S cieľom zabezpečiť rovnaký štandard urbanistických štúdií hlavné mesto formuluje nasledovné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie obstaranej žiadateľom:

---

<sup>7</sup> Dôležitým faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je nadobudnúť dostatočný počet bytov aj v reálnom čase. Z tohto dôvodu hlavné mesto privíta aj nadobudnutie už existujúcich bytov v krátkom čase po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej lokalite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr. Pre účely vyhodnotenia porovnateľnosti ponúk existujúcich bytov bude hlavné mesto vychádzať z indexovanej cenovej úrovne určenej pri výpočte zmluvnej pokuty (pozri prílohu č. 2).

1. Návrh zadania UŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania UŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadaním UŠ.<sup>8</sup>
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadaním sa spracuje návrh UŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu UŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnosťou pri prerokovaní UŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním UŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.
6. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.
7. Po prerokovaní je UŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania UŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
9. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných urbanistických štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

## **B.2 Kritériá pre výber žiadateľov**

Hlavné mesto bude posudzovať žiadosti o zmenu územného plánu žiadateľov, ktorí preukážu splnenie nasledovných podmienok:

1. Žiadateľ predložil hlavnému mestu zámer zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite spolu so zjednodušeným investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zoberal do úvahy vyššie uvedené kritériá.
2. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.).
3. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA, najmä poskytol požadovanú bankovú záruku, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom, rámcovo uvedených v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

## **C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:**

### **Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu**

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho

<sup>8</sup> Ak hlavné mesto vyjadri nesúhlas so zadaním, vyzve žiadateľa o prepracovanie zadania, prípadne sa žiadateľ môže rozhodnúť nepokračovať v procese.

útvárov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle Stavebného zákona právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

#### **Žiadne záruky ohľadom časových rámcov**

V zmysle § 30 ods. 4 stavebného zákona sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Hlavné mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny uvedené v tejto metodike sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

#### **Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme**

Pokiaľ počas procesu získavania záujmu o zmeny územného plánu vyvstane na základe právnych predpisov, poznatkov a dát nevyhnutná zmena v nastavených kritériách, hlavné mesto si v tomto ohľade v odôvodnených prípadoch vyhradzuje možnosť výnimočne doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

#### **Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť**

Metodika výpočtu nadhodnoty bude ustálená v čase vyhlásenia výzvy na predkladanie záujmu o zmenu územného plánu. V prípade potreby je možné zmeniť aj vzorec výpočtu nadhodnoty s účinnosťou od ďalšej výzvy.



Príloha č. 1 METODIKY:

VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A	Názov lokality	<input type="text"/>		Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA
B	Rozloha riešeného územia	<input type="text"/>	m2	Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA
<i>Aktuálny regulatív</i>				
C	Index podlažnej plochy (IPP)	<input type="text"/>		Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia Aktuálny index podlažnej plochy
D	Povolený podiel bývania	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania
E	Povolený podiel iných funkcií	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)	<input type="text"/>	m2	$F = B \times C$ Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná
G	Z toho HPP pre bývanie	<input type="text"/>	m2	$G = F \times D$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie	<input type="text"/>	m2	$H = F \times E$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
<i>Navrhovaný regulatív</i>				
I	Rozloha riešeného územia	<input type="text"/>	m2	Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov
J	IPP	<input type="text"/>		Navrhovaný index podlažnej plochy
K	Povolený podiel bývania	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania
L	Povolený podiel iných funkcií	<input type="text"/>	%	Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
M	Odvedená hrubá podlažná plocha (HPP)	<input type="text"/>	m2	$M = I \times J$ Aká hrubá podlažná plocha bude môcť byť na území zastavaná
N	Z toho HPP pre bývanie	<input type="text"/>	m2	$N = M \times K$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu
O	Z toho HPP pre ostatné funkcie	<input type="text"/>	m2	$O = M \times L$ Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
<i>Výpočet nadhodnoty</i>				
P	Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	<input type="text" value="20%"/>	%	Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
Q	Zmena HPP pre bývanie	<input type="text"/>	m2	$Q = N - G$ Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania
R	Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	<input type="text"/>	m2	$R = P \times Q$ Marža z pridaných plôch bývania
<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto</i>				
S	Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	<input type="text" value="25%"/>	%	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	<input type="text"/>	m2	$T = S \times R$ Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy 1:0,68 znamená	<input type="text"/>	bytov	$U = T / 50 \times 0,68$ Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, čo sa týka pomeru hrubej a čistej podlažnej plochy

### Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

Základným východiskom pre výpočet podielu je hrubá podlažná plocha prislúchajúca bytovej funkcii na danom pozemku (pozemkoch) žiadateľa, resp. rozdiel tejto výmery plochy podľa aktuálnej regulácie a po navrhovanej zmene.

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

- **Hrubou podlažnou plochou (HPP)** rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií.
- **Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S))** predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.
- **Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B))** predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.
- Rozdiel medzi HPP(B) a HPP(S) predstavuje **nadhodnotu**, vytvorenú zmenou ÚPN BA, vyjadrenú v m<sup>2</sup>.
- Podiel **hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **HPP(M)**

Na to, aby vznikla zmenou ÚPN BA nadhodnota, z ktorej podiel môže byť prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, musí byť rozdiel medzi HPP(S) a HPP(B) po zmene ÚPN BA pozitívny, t. j. väčší ako nula.

Pozitívny rozdiel hrubej podlažnej plochy pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA môže v zásade vzniknúť:

- zmenou funkčného využitia územia, ktorou dôjde k zvýšeniu podielu bývania v rámci celkovej hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche,
- zmenou intenzity využitia územia, ktorou sa zvýši index podlažných plôch funkčnej plochy (IPP),
- kombináciou zmeny funkčného využitia a intenzity využitia územia funkčnej plochy.

HPP(M) sa vypočíta nasledujúcim vzorom, ktorý je možné aplikovať pre každú z týchto situácií rovnako:

$$[ \text{HPP(B)} - \text{HPP(S)} ] \times 0,05 = \text{HPP(M)}$$

K určeniu výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu:

$$[ \text{ČPP(B)} / \text{HPP(B)} ] \times \text{HPP(M)} = \text{ČPP(M)}$$

V prípade, že plnenie nadhodnoty bude realizované prevodom existujúcich bytov v iných, porovnateľných lokalitách, pred zhotovením dokumentácie pre stavebné povolenie budúceho projektu, vypočíta sa ČPP(M) z priemerného pomeru čistej podlažnej plochy a hrubej podlažnej plochy bytových domov, v ktorých sa prevádzané byty nachádzajú. Pre výpočet sa bude vychádzať z dokumentácie skutočného zhotovenia stavby daných bytových domov. Výsledný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy nebude nižší ako očakávaný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy v budúcom projekte.

Ak nebude možné určiť celý počet bytov z ČPP(M), dorovnanie kontribúcie pre mesto sa uskutoční vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státa, parkovacie miesta).

### **Štruktúra vzorca**

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže vďaka zmene regulatívov ÚPN BA na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku.

Pre uskutočnenie tohoto navyše-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od navyše-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme hrubej bytovej plochy (vo forme bytov) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

Pre účely stanovenia vzorca sa počíta s 20% maržou, obvyklou v podnikateľskom odvetví výstavby bytových domov (20 % z hrubého výnosu). Pre neutrálnosť výpočtu vo vzťahu k vývoju cien vstupov (stavebné materiály, cena práce či pozemkov, nákladov financovania) a predajných cien, ktoré sa budú meniť v čase, premieta vzorec uvedenú maržu na zodpovedajúci podiel z hrubej bytovej podlažnej plochy, zrealizovanej navyše na základe zmeny ÚPN BA.

Z tejto marže podľa tejto metodiky prináleží hlavnému mestu podiel 25 %, t.j. 25% z hrubej podlažnej plochy bytov, ktorá bola umožnená na základe zmeny ÚPN BA. Prepočet na čistú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutoční podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a čistou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne líši).

Výpočtový vzorec, rozložený do týchto čiastkových koeficientov, vyzerá nasledovne:

$$[ \text{HPP(B)} - \text{HPP(S)} ] \times 0,2 \times 0,25 = \text{HPP(M)}$$

a po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

$$[ \text{HPP(B)} - \text{HPP(S)} ] \times 0,05 = \text{HPP(M)}$$

## Príloha č. 2 METODIKY:

### RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

*Tento harmonogram sa môže meniť najmä s cieľom prispôbiť sa aktuálnej legislatíve, či konkrétnym situáciám a stavu rozvoja jednotlivých projektov či parciel.*

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
1.	Prezentácia Projektu a požadovaných zmien ÚP	Developer	N/A <sup>9</sup>
2.	Komerčné diskusie Hlavného mesta a Developera	Hlavné mesto / Developer	N/A <sup>7</sup>
3.	Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer	N/A <sup>7</sup>
4.	Dohoda o obstaraní urbanistickej štúdie	Hlavné mesto / Developer	N/A <sup>7</sup>
5.	Obstaranie urbanistickej štúdie	[Hlavné mesto alebo Developer]	N/A <sup>7</sup>
6.	Spracovanie výsledkov urbanistickej štúdie – preukázanie vhodnosti priestorového a funkčného využitia lokality (doručenie čistopisu Hlavnému mestu)	Hlavné mesto	N/A <sup>7</sup>
7.	Výzva na poskytnutie zabezpečenia, t. j. bankovej záruky [a prípadne aj ručenia a iného zabezpečenia podľa požiadaviek Hlavného mesta]	Hlavné mesto	N/A <sup>10</sup>
8.	Poskytnutie zabezpečenia, t. j. bankovej záruky [a prípadne aj ručenia]	Developer	do 1 mes. po výzve (bod 7)
9.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Hlavné mesto	v zmysle príloh č. 4-5
10.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto	v zmysle príloh č. 4-5
11.	Vydanie územného rozhodnutia	Developer	N/A <sup>11</sup>
12.	Bližšie špecifikovanie predmetu prevodu	Developer	najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 11)

<sup>9</sup> Nie je stanovená osobitná lehota pre daný krok/aktivitu. Ak však nedôjde k splneniu bodu 6 (Spracovanie výsledkov urbanistickej štúdie) ani do [3] rokov od uzavretia zmluvy o spolupráci, Developer môže zo zmluvy o spolupráci exitovať.

<sup>10</sup> Nie je stanovená osobitná lehota, dokedy najneskôr by malo hlavné mesto vyzvať na poskytnutie zabezpečenia. Zmluva však stanoví, že tak hlavné mesto urobí v čase, kedy sa pripravuje na bod 9 (Predloženie návrhu zmien ÚP zastupiteľstvu), a to tak, aby ku dňu predloženia návrhu zmien ÚPN BA mestskému zastupiteľstvu už malo hlavné mesto poskytnuté zabezpečenie.

<sup>11</sup> Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých kľúčových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konečnej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích podmienok (ktoré zahŕňajú aj podmienku kolaudácie) na primeranú lehotu (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚPN BA mestským zastupiteľstvom je však zabezpečené, že Developer by mal včas získať tieto povolenia/zabezpečovať výstavbu.

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
13.	Dodatok k zmluve o spolupráci <sup>12</sup>	Hlavné mesto / Developer	<i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu prevodu (bod 12)</i>
14.	Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer	<i>N/A<sup>7</sup></i>
15.	Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Developer	<i>N/A<sup>7</sup></i>
16.	Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	<i>do individuálne stanovenej primeranej lehoty (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚP (bod 10)</i>
17.	Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	<i>do 6 mesiacov po kolaudácii</i>
18.	Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	<i>do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 17)</i>
19.	Odobranie bytov	Hlavné mesto / Developer	<i>do 5 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 18)</i>
20.	Návrh na vklad do katastra	Developer	<i>do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 18)</i>
21.	Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnuteľností	Katastrálny odbor	<i>do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod 20)</i>
22.	Zánik zabezpečenia (záruka/ručenie)	Developer	<i>najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod 21)</i>
23.	Plynutie záručnej doby	Developer	<i>36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod 19)</i>

### **Zhrnutie ďalších vybraných právnych a komerčných podmienok:**

#### **1. Základné záväzky zmluvných strán**<sup>13</sup>

##### **a) Záväzky hlavného mesta:**

- i. spolupracovať na príprave štúdie – rozsah spolupráce bude vyplývať z jednotlivých dohôd s developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
- ii. spracovať výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iii. obstarat' a prerokovať návrh zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;

<sup>12</sup> Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikality.

<sup>13</sup> Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developerov (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny primerané záruky, resp. zabezpečenie záväzkov SPV vyplývajúcich z tejto spolupráce.

- iv. predložiť po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmeny a doplnky ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.
  - b) Závazky developera:
    - i. Poskytnúť bankovú záruku či inú adekvátnu záruku za plnenie svojich povinností;
    - ii. Previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.
2. Požiadavky na byty a predmet budúceho prevodu
- a) byty bežného štandardu;
  - b) podlahová plocha je najviac 45 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m<sup>2</sup> (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami);
  - c) minimálne [polovica] z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;
  - d) parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet bytov;
  - e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
  - f) a pod.
3. Výška zmluvnej pokuty
- a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;
  - b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m<sup>2</sup> podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m<sup>2</sup> podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;
  - c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).
4. Zabezpečenie záväzkov developera
- a) banková záruka v primeranom pomere k zmluvnej pokute;
  - b) hlavné mesto môže požiadať Developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.
5. Možnosť výmeny bytov, podmienky
- a) porovnateľné využitie;
  - b) súlad s požiadavkami na byty (vyššie);
  - c) minimálna celková výmera bude zachovaná;
  - d) všeobecná hodnota bude zodpovedať aktuálnej (valorizovanej) výške časti nadhodnoty pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).
6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera
- a) Developer vyhodnotí výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie ako neuspokojivé a túto skutočnosť včas oznámi;
  - b) nedôjde k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie ani do 3 rokov od uzavretia zmluvy;
  - c) neschválenie zmien a doplnkov do 13 mesiacov od poskytnutia zabezpečenia.

### **Príloha č. 3 METODIKY: POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY**

Pre účely metodiky požaduje hlavné mesto byty užívania schopné, ktoré majú dokončené povrchy stien a podláh (maľovka, pochôdzna vrstva). Vybavenie bytov musí spĺňať štandard hlavného mesta, teda musia byť vybavené kuchynskou linkou a plne funkčnou hygienickou časťou (kúpeľňa a WC). Byty musia byť skolaudované ako byty.

#### **Umiestnenie bytov:**

- Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí
- Za širšie centrum považujeme BA II, BA III s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min
- Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť
- Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá občianska vybavenosť okolia – byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije

#### **Veľkosť bytov:**

- Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 – 60 m<sup>2</sup> (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)
- Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m<sup>2</sup> – vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)
- 3 – izbové a 4 – izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m<sup>2</sup> – pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)
- Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty
- Mestské portfólio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti:
  - o 30% 1 izbové byty;
  - o 45% 2 izbové byty;
  - o 20% 3 izbové byty;
  - o 5% 4 izbové byty.

#### **Štandard bytov:**

- Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov; v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Nášľapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze – plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď.
- Osadené interiérové dvere.
- Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.
- Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody – plne funkčná kuchynská linka.
- Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.
- Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).
- Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

**Príloha č. 4 METODIKY:**

**INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A  
SPRACOVANIA MESTSKEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

podľa § 4 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

<b>1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA</b>		
<b>Činnosť</b>	<b>Zodpovedný útvar</b>	<b>Orientačné termíny</b>
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb OSO a spracovateľa MIB bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SÚR + SUP_MIB	Treba stanoviť uzávierky (ako často sa bude uzatvárať ponuka na zaradenie súkromnej lokality do overovacej štúdie hlavného mesta)
Príprava návrhu zadania UŠ	OOUPD + SUP_MIB + ODI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu zadania	SUP_MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu UŠ	SUP_MIB + ODI	2 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a ich špecifik)
Výstupná kontrola návrhu UŠ	OOUPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu UŠ	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu UŠ	SUP_MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu UŠ	OOUPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)	OOUPD	1 týždeň
Predloženie informačného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta	SUR	Podľa termínov zasadnutí MsZ (okrem mesiacov júl-august)

**Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne**



## Príloha č. 5 METODIKY:

### INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN BA

podľa § 22 stavebného zákona a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN BA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP_MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie – výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	1 - 3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
Znovu prerokovanie neakceptovaných pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok verejného prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
príprava komplexnému materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na odsúhlasenie podľa § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OÚ je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samosprávy hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

**Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne**

#### 4. Stanoviská komisií

### **KOMISIA SOCIÁLNYCH VECÍ, ZDRAVOTNÍCTVA A ROZVOJA BÝVANIA** Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy

#### **Výpis**

**zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 09.06.2021**

#### **K bodu 1:**

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovala materiál Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania, ktorý predložila Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **Stanovisko:**

Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zobrať na vedomie metodiku pre model spolupráce mesta so súkromným sektorom a odporúča ho prerokovať na Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **Hlasovanie:**

prítomní: 2    za: 2    proti: 0    zdržali sa: 0

Za správnosť opisu: Ing. Karol Horvát, v.r.  
V Bratislave 10.06.2021

**Výpis**  
**zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu**  
**a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 07.06.2021**

---

**k bodu**

Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča MsZ vziať na vedomie** metodiku pre model spolupráce mesta so súkromným sektorom a odporúča ho prerokovať na Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislava s podmienkou prerokovania materiálu na samostatnom stretnutí spojených komisií Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy: komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania, komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby a komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta a s **doplnením faktorovej analýzy**.

**Hlasovanie:**

prítomní: 12, za: 7, proti: 1, zdržal sa: 4

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r., v Bratislave, 07.06.2021

**KOMISIA ÚZEMNÉHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVANIA, ŽIVOTNÉHO  
PROSTREDIA A VÝSTAVBY**  
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

**Výpis**

**Z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 9.6.2021 o 16,00**

**Uznesenie č. 3**

Komisia územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní

**odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

**zobrať na vedomie**

metodiky pre model spolupráce mesta so súkromným sektorom a odporúča ho prerokovať na Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR.

**Hlasovanie:**

prítomní: 12, za: 8, proti: 1, zdržal sa: 3

Komisia bola uznášaniaschopná a návrh uznesenia bol prijatý.

Ing. Tatiana Kratochvílová, v.r.  
predsedníčka komisie

Za správnosť opisu:

Filip Prikler, v. r.  
v Bratislave, 10.6.2021