

# METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA

Verzia ~~1.01~~1.02, ~~16~~22. jún 2021

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (alej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Konceptcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030 (alej len „Konceptcia“). Jedna z jeho piatich koncepných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority 1: “Zvýšenie dostupnosti bývania v aka 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** (alej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, pod a 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 Konceptcie, 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 dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadané v Konceptcii štátnej bytovej politiky a v predošlých 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, reagujúce 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

<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 a podmienky aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa a vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa a 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>.

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 súťažných 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~~ budúci prevodom časti vzniknutej nadhodnoty v podobe primeraného podielu bytov do vlastníctva hlavného mesta na účely naplnenia verejného záujmu na zabezpečení mestského nájomného bývania.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorít a cieľov Koncepcie 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;
- 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 vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;
- Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženie na schválenie mestskému zastupiteľstvu;
- Napokon dôjde k prevodu určitého 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 kontribúcie 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.
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 – ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (*optimálny dochádzkový rádius*), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby – potraviny a drogerie, 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 (elektrická, trolejbus, autobus), zastávka verejnej dopravy (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m polomer – 5 minút*). V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržiavané verejné priestory s prístupnou pobytovou zelenou** (napr. vo vnútroblokoch), parkovo upravená zeleň (park 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

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

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

zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnjej zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podloží), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izoláciou zelene a stavebno-technickými opatreniami;

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnaftu, OV);
- c) pod a platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, po nohospodárskej 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.

### **A.3 Všeobecné osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:**

~~Okrem získania~~ Preukázanie existencie záväzku zo strany developera na prevod primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov je pri na hlavné mesto (s odkazom na výpočet nadhodnoty pod a tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečením mestského nájomného bývania; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formalizovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že:

- dôjde k poskytnutiu zabezpečeniu na naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu, a to v primeranej (aspoň iasto nej) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu;
- vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

### **A.4 Všeobecné kritériá:**

Pri spolupráci so súkromným sektorom je 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 spájajúci 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 zmysle vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri tabuľku B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcie zodpovednej za územný rozvoj (v zmysle vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (okrem len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality, vyplývajúcich z územného plánu, ~~podľa Kritérií~~ Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu a primerane aj podľa Všeobecných kritérií (uvedené v tabuľkách A1, A2 a ~~A3~~ A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera

- v rámci Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu (uvedené v asti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (vi bod 8 nižšie)). Sú inos pri posudzovaní podnetu zabezpe ujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadate a a informuje ho o tom, i jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o alšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadate a a hlavné mesto mu zároveň odporu í spracova urbanistickú štúdiu za ú elom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadate postupova 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 zdie ané proporcionálne všetkými žiadate mi zahrnutými do štúdie podľa cenníka i iného rozhodnutia hlavného mesta alebo jeho organizácie.<sup>6</sup>
  5. Vhodné podnety do **MUŠ** bude hlavné mesto zbiera a zara ova priebežne, vždy však každoro ne **k termínu 31.3.**
  6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadate om obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidova a každoro ne **k termínu 31.12.** vyhodnocova . Obstaranie a spracovanie MUŠ je z h adiska procesného a asového schematicky spracované v prílohe . 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v asti B.1.
  7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informa ný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporu aných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadate mi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informa ný materiál bude predložený spravidla na februárové zasadnutie mestského zastupite stva.
  8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvori lokality navrhnuté na zmenu funk ného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpe í 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 za predpokladu splnenia Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu (uvedené v asti A3).~~ Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z h adiska procesného a asového schematicky spracované v prílohe . 5.
  9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona . 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
  10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadate povinný previes hlavnému mestu za symbolickú odplatu ur itý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii nadhodnoty, ktorú zmenou ÚPN BA žiadate získa. **Vzorec výpo tu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe . 1 (Výpo et kontribúcie pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA). Prevádzané byty sa majú ~~primárne~~ nachádza v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA (mestské nájomné byty), no ~~môžu sa podľa výnimých prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za splnenia prísnych podmienok je možné poskytnú na základe~~ dohody s hlavným mestom ~~výnimé ne nachádza~~ aj byty v iných porovnatých lokalitách.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Zákon . 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 žiadate ov na základe odporu ania hlavného mesta, ak sa tak dohodne hlavné mesto s jednotlivými žiadate mi.

<sup>6</sup> Za týmto ú elom uzatvorí žiadate s hlavným mestom alebo jeho žiadate om príslušnú zmluvu.

<sup>7</sup> ~~Dôležitým Primárnym~~ faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je záujem nadobudnú dostato ný počet bytov, a to aj v ~~reálnom~~ ase. ~~Z tohto dôvodu hlavné mesto privíta aj nadobudnutie prípadov, ak by konkrétny projekt v lokalite, pre ktorú sa mení ÚPN BA, nebol objektívne realizovaný. Z poh adu mestskej politiky nájomného bývania je preto výhodnejšie získa náhradné byty hoci aj v inej lokalite ako uplatni si iba pe ažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimých prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpe ujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnate nej lokalite, ktoré sa budú da využi na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v alšom období preskúma aj možnos~~

11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh ~~predloží~~ môže hlavné mesto ~~predložiť~~ žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľa navrhovanej zmeny ÚPN BA (pod a bodov 1.-7.). ~~Hlavné mesto a žiadateľ majú možnosť uzatvoriť zmluvu o spolupráci, prípadne~~ aj ~~skôr~~ (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta pod a bodu 3), s tým, že ~~takáto zmluva bude reflektovať všetky vyššie uvedené body~~ sa bude na alej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe 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:

1. Návrh zadania ÚŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania ÚŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto pod a § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadaním ÚŠ.<sup>8</sup>
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadaním sa spracuje návrh ÚŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu ÚŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnou obcou pri prerokovaní ÚŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním ÚŠ 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 ÚŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania ÚŠ 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 žiadateľa

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 parcel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zohľadnil 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 poskytnúť požadovanú bankovú záruku, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom, rámcovo uvedených v prílohe 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

nadobudnutia už existujúcich bytov ~~v krátkom~~ ~~ase~~ 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 2) a to primárne v situácii kedy bude možné as plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).~~

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

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

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

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania a schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazť ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktorá je závislá od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. 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 a regulatívy. Tieto osoby môžu uplatniť v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky a námietky v merite premietnu 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, ak nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo ak netreba obstarávať 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 výnimkovo doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

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

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





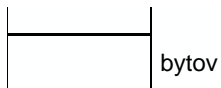
Príloha . 1 METODIKY:

VÝPO ET 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	<input type="text"/>	m2	$T = S \times R$ Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP

**vo forme HPP**

U o pri priemernej ve kosti bytu 50m2 a pomere HPP  
a istej podlažnej plochy 1:0,68 znamená



$$U = T / 50 \times 0,68$$

Orienta ný prepo et na po et bytov, bude spresnený pod a konkrétnych parametrov projektu, o sa týka pomeru hrubej a istej 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 pred a 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.
- **Súasná 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 istej podlažnej plochy bytov (PP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru istej podlažnej plochy v danom projekte (PP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu:

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

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

Ak nebude možné určiť celý počet bytov z HPP(M), dorovnanie príspevku pre mesto sa uskutočňuje vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státnia, 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 a 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. Preto počet a istú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutočňuje podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a istou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne líši).

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

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

a po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

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

Príloha . 2 METODIKY:

RÁMCOVÝ ASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMER NÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

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

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOS	TERMÍN
1.	Prezentácia Projektu a požadovaných zmien ÚP	Developer	N/A <sup>9</sup>
1.	Komer né diskusie Hlavného mesta a Developera <u>Realizácia vybraných procesných krokov v zmysle asti B metodiky pred uzavretím zmluvy o spolupráci</u>	Hlavné mesto / Developer	N/A <sup>7</sup>
2.	Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer	N/A <sup>7</sup>
3.	<u>Dohoda o obstaraní</u> <u>Obstaranie a vyhodnotenie urbanistickej štúdie – predloženie informa ného materiálu na zasadnutie mestského zastupite stva (ak to už nebolo sú as ou krokov v rámci bodu 1)</u>	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 funk ného využitia lokality (doru enie – istopisu Hlavnému mestu)	Hlavné mesto	N/A <sup>7</sup>
4.	Výzva na poskytnutie zabezpe enia, t. j. bankovej záruky [a prípadne aj ru enia a iného zabezpe enia pod a požiadaviek Hlavného mesta]	Hlavné mesto	N/A <sup>10</sup> <u>Nie je stanovená konkrétna lehota</u> <sup>9</sup>
5.	Poskytnutie zabezpe enia, t. j. bankovej záruky [a prípadne aj ru enia]	Developer	do 1 mes. po výzve (bod 74)
6.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupite stvu	Hlavné mesto	v zmysle príloh . 4-5
7.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupite stvom	Hlavné mesto	v zmysle príloh . 4-5

<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 výzvu na poskytnutie zabezpe enia. Zmluva však stanoví, že tak hlavné mesto urobí v ase, kedy sa pripravuje na bod 9 (Predloženie návrhu zmien ÚP zastupite stvu), a to tak, aby ku d u predloženia návrhu zmien ÚPN BA mestskému zastupite stvu už malo hlavné mesto poskytnuté zabezpe enie.

<sup>9</sup> Zmluva však stanoví, že tak hlavné mesto urobí v ase, kedy sa pripravuje na bod 9 (Predloženie návrhu zmien ÚP zastupite stvu), a to tak, aby ku d u predloženia návrhu zmien ÚPN BA mestskému zastupite stvu už malo hlavné mesto poskytnuté zabezpe enie.

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOS	TERMÍN
<u>8.</u>	Vydanie územného rozhodnutia	Developer	<i><b>N/A<sup>44</sup>Nie je stanovená konkrétna lehota<sup>10</sup></b></i>
<u>9.</u>	Bližšie špecifikovanie predmetu prevodu	Developer	<i><b>najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 118)</b></i>
<u>10.</u>	Dodatok k zmluve o spolupráci <sup>4211</sup>	Hlavné mesto / Developer	<i><b>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu prevodu (bod 129)</b></i>
<u>11.</u>	Vydanie stavebného povolenia a výstavba	Developer	<i><b>N/A<sup>7</sup>Nie je stanovená konkrétna lehota<sup>10</sup></b></i>
<u>12.</u>	Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Developer	<i><b>N/A<sup>7</sup>Lehota pre splnenie odkladacích podmienok<sup>10</sup></b></i>
<u>13.</u>	Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	<i><b>do individuálne stanovenej primeranej lehoty (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚP (bod 107)</b></i>
<u>14.</u>	Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	<i><b>do 6 mesiacov po kolaudácii</b></i>
<u>15.</u>	Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	<i><b>do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 1714)</b></i>
<u>16.</u>	Odozdanie bytov	Hlavné mesto / Developer	<i><b>do 5 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod</b></i>

<sup>44</sup> Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých kúrových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konenej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích podmienok (ktoré zahŕajú 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/zabezpečiť výstavbu.

<sup>10</sup> Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých kúrových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konenej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích podmienok (ktoré zahŕajú 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/zabezpečiť výstavbu.

<sup>4211</sup> Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu prevodu; potenciálne však aj ďalšie technicality.

#	AKTIVITA	ZODPOVEDNOS	TERMÍN
			<del>1815</del> )
<u>17.</u>	Návrh na vklad do katastra	Developer	do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod <del>1815</del> )
<u>18.</u>	Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnute ností	Katastrálny odbor	do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod <del>2017</del> )
<u>19.</u>	Zánik zabezpe enia (záruka/ru enie)	Developer	najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod <del>2118</del> )
<u>20.</u>	Plynutie záru nej doby	Developer	36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod <del>1916</del> )

### Zhrnutie alších vybraných právnych a komer ných podmienok:

1. Základné záväzky zmluvných strán<sup>4312</sup>
  - a) Záväzky Vyhlásenia hlavného mesta:
    - i. spolupracova postupova v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spolupráci na príprave štúdie – rozsah spolupráce bude vyplývať z jednotlivých dohôd s developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
    - ii. spracova výsledky postupova v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
    - iii. obstara a prerokova návrh postupova v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
    - iv. predloží postupova v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmeny a doplnky zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.
  - b) Záväzky developera:
    - i. Poskytnú primeranú (aspo iasto nú) bankovú záruku i inú adekvátnu záruku adekvátne zabezpe enie za plnenie svojich povinností;
    - ii. Previes hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schválí 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 (alebo iný podiel ur ený hlavným mestom) budú byty s dvomi obytnými miestnosťami;
  - d) parkovacie státia v rovnakom počte, ako počet bytov;
  - e) pivničné kobky podľa ur enia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
  - f) a pod.

<sup>4312</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.

3. Výška zmluvnej pokuty
  - a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu o akávej sázi 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) o akávej sázi podlahovej plochy v m<sup>2</sup> podľa kúpy a 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 alebo iné adekvátne zabezpečenie v primeranom pomere k zmluvnej pokute;
  - b) hlavné mesto môže požiadať ~~Developera~~developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.
  
5. Možnosť výmeny bytov, podmienky
  - a) vo výnimkových prípadoch;
  - b) a) porovnateľné využitie;
  - c) b) súlad s požiadavkami na byty (vyššie);
  - d) e) minimálna celková výmera bude zachovaná;
  - e) d) všeobecná hodnota bude zodpovedať aktuálnej (valorizovanej) výške sázi nadhodnoty pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).
  
6. Možnosť ukončenia zmluvy zo strany Developera
  - a) ~~Developer~~developer vyhodnotí výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie ako neuspokojivé a túto skutočnosť oznámi;
  - b) nedôjde k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie ani do príslušnej lehoty (napr. 3 rokov) od uzavretia zmluvy;
  - c) neschválenie zmien a doplnkov do príslušnej lehoty (napr. 13 mesiacov) od poskytnutia zabezpečenia.



### Príloha . 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 kúpeľňou (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, obľúbenejšia vybavenosť
- Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá obľúbenejšia vybavenosť okolia – byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije

#### Veľkosť bytov:

- Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľa 45 – 60 m<sup>2</sup> (spodná a horná hranica nie sú záväzné)
- Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľa 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 veľa 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 veľa kometrážne 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. Nášapné 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 vanou 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 . 4 METODIKY:  
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA  
MESTSKEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

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

<b>1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA</b>		
<b>innos</b>	<b>Zodpovedný útvar</b>	<b>Orienta né termíny</b>
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb OSO a spracovate a MIB bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SÚR + SUP_MIB	Treba stanovi uzávierky (ako asto sa bude uzatvára 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 týžde
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 istopisu zadania	SUP_MIB	2 týždne
Výstupná kontrola istopisu zadania	OOUPD	1 týžde
Odsúhlasenie istopisu 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 istopisu UŠ	SUP_MIB	2 týždne
Výstupná kontrola istopisu UŠ	OOUPD	2 týždne
Príprava informa ného materiálu do mestského zastupite stva (MsZ)	OOUPD	1 týžde
Predloženie informa ného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta	SUR	Pod a termínov zasadnutí MsZ (okrem mesiacov júl-august)

**Pozn. niektoré etapy môžu prebieha súbežne**

**Príloha . 5 METODIKY:  
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU ZMIEN  
A DOPLNKOV ÚPN BA**

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

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN BA		
innos	Zodpovedný útvar	Orienta né termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovate a ÚPD (MIB)	OOUPD	1 týžde od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP_MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu pod a zákona . 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert pod a potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie – výsledkom je rozhodnutie o tom, i sa bude dokument alej posudzova alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týžd ov (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 pod a 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 pod a § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OÚ je podmienkou predloženia na schva ovanie 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 prebieha súbežne**

<b>Summary report:</b> <b>Litera® Change-Pro for Word 10.13.1.5 Document comparison done on 22.</b> <b>6. 2021 20:06:40</b>	
<b>Style name:</b> 2_WC_StandardSet	
<b>Intelligent Table Comparison:</b> Active	
<b>Original DMS:</b> iw://EMEA_DMS/EMEA/132838166/1	
<b>Modified DMS:</b> iw://EMEA_DMS/EMEA/132838166/3	
<b>Changes:</b>	
Add	105
Delete	84
Move From	3
Move To	3
Table Insert	0
Table Delete	3
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
<b>Total Changes:</b>	<b>198</b>