



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29.09.2022

Číslo záznamu: MAG 448294/2022
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

**Informácia
o plnení uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 684/2020 zo dňa
26.11.2020**

Predkladateľ

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
zástupkyňa riaditeľa sekcie správy
nehnuteľností

Mgr. et Mgr. Kornel Ballabáš, v. r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Mgr. Adriana Kosárová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Smernicu interného predpisu
s prílohami
3. Výpis z komisie MsZ

Dôvodová správa

PREDMET: Informácia o plnení uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 684/2020 zo dňa 26.11.2020

SKUTKOVÝ STAV

Predmet informácie

Predmetom informácie je stav plnenia uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 684/2020 zo dňa 26.11.2020.

Stručné zdôvodnenie potreby materiálu:

Dňa 26.11.2020. bolo Mestským zastupiteľstvom schválené uznesenie č. 684/2020, v nasledovnom znení:

„Zadanie: Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu žiada primátora hlavného mesta SR Bratislavy o prípravu nového znenia doterajšieho Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno) a podanie informácie Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy.“

Informácia:

Sekcia správy nehnuteľností (ďalej v texte aj „SSN“) v spolupráci so zástupcami Oddelenia verejného obstarávania (ďalej v texte aj „OVO“) absolvovala prípravné trhové konzultácie s nezávislými subjektami, cieľom ktorých bolo zapojenie prípadných záujemcov/ uchádzačov do diskusie o predmetnej problematike.

Vybranými subjektami boli prestížne vysokoodborné spoločnosti, a to spoločnosti Jones Lang LaSalle s.r.o., CBRE s.r.o., Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. a Colliers International, spol. s r. o.

Výsledkom prípravných trhových konzultácií bola analýza trhu a zbieranie informácií, pomocou ktorých SSN nastavila podmienky verejného obstarávania a špecifikovala predmet zákazky.

Opis predmetu zákazky:

Úspešný uchádzač mal v zmysle opisu predmetu zákazky v spolupráci s pracovnou skupinou zriadenou verejným obstarávateľom zanalyzovať interné predpisy hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej v texte aj „hlavné mesto“), ktorými sa stanovuje výška nájomného za nájom nebytových priestorov a pozemkov, výška predbežnej a riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemky hlavného mesta a výška odplaty za bezdôvodné obohatenie spojené s užívaním nehnuteľného majetku hlavného mesta bez právneho titulu.

Úspešný uchádzač na základe analýzy mal navrhnúť za účasti vopred definovaného počtu seniorných pracovníkov nové riešenie zodpovedajúce trhovým podmienkam, prostredníctvom funkčného, dynamického modelu s pravidelnou aktualizáciou na ročnej/polročnej báze. Verejný obstarávateľ predpokladal aj priebežnú konzultáciu pri spracovaní zákazky.

Účelom zákazky bolo nahradiť súčasný interný proces stanovenia výšky odplaty za uvedené kategórie podľa rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno dynamickým systémom, ktorý bude reagovať na aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Úspešný uchádzač sa mal zaviazat' zabezpečiť taký model, ktorý sa prispôbi zmenám na trhu (napr. pohyblivému dopytu po kancelárske priestory a kolísavej hodnote obchodných priestorov prístupných priamo z ulice resp. nachádzajúcich sa v nákupných centrách).

Úspešný uchádzač sa mal venovať aj problematike určovania výšky odplaty za bezdôvodné obohatenie pri užívaní pozemkov bez právneho dôvodu najmä s ohľadom na skutočnosť, že súčasný predpis nereflektoval na rôzne zaťaženia pozemku ani na individuality jednotlivých zaťažovaných nehnuteľností, pričom výška odplaty v porovnaní s kúpnu cenou dotknutého pozemku (určenou na základe znaleckého posudku) bývala spravidla pomerne odlišná, čo spôsobovalo v niektorých prípadoch nutnosť vrátenia časti zaplatenej predbežnej odplaty.

Verejné obstarávanie:

Verejné obstarávanie bolo ukončené dňa 30.09.2021, a úspešná bola spoločnosť CBRE s.r.o. (ďalej v texte aj „CBRE“), ktorá ponúkla najlepší pomer ceny a kvality, z čoho 50 % predstavovala cenu a 50 % kvalitu riešenia. Kvalitatívna časť pozostávala z návrhu matricového riešenia, ktoré bolo vyhodnocované členmi komisie na

vyhodnotenie ponúk, ktorými boli riaditeľ SSN, jeho zástupkyňa, toho času vedúca oddelenia majetkových vzťahov, a vedúca referátu nájomov majetku.

Zmluva o dielo uzavretá podľa § 536 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a na základe výsledku verejného obstarávania postupom podľa § 117 a nasl. zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ďalej v texte aj „Zmluva o dielo“) bola uzatvorená dňa 24.11.2021.

Výsledok spolupráce CBRE s hlavným mestom:

Zástupcovia SSN a CBRE sa zúčastňovali stretnutí na pravidelnej týždennej báze (v období od februára 2022 do augusta 2022), predmetom ktorých bola spolupráca za účelom vytvorenia nového predpisu nielen prostredníctvom spoločných rokovaní ako aj prostredníctvom absolvovania miestnych obhliadok vybraných nehnuteľností.

CBRE dodala v dohodnutej lehote systém na určenie požadovaných výpočtov, ktorú SSN po doplnení textovej časti opakovane pretestovala na kazuistike uplynulých rokov, a tým vznikla Smernica S 14 (ďalej v texte aj „Smernica“). Smernica je záväzná najmä pre SSN v celom rozsahu a čiastočne aj pre všetky organizačné útvary magistrátu hlavného mesta a jeho rozpočtové a príspevkové organizácie (s výnimkou bodu 3.1 a bodu 5 Smernice ktoré sú záväzné len pre SSN).

V následnom pripomienkovacom konaní, ktorý pozostával z dvoch kôl mali dotknuté odborné útvary magistrátu možnosť vyjadriť sa k Smernici. Všetky pripomienky boli zo strany SSN vyhodnotené a prerokované, a tie relevantné boli do textu Smernice aj premietnuté. Dňa 12.08.2022 bol návrh Smernice prezentovaný v štruktúrnom grémiu hlavného mesta, ktoré po oboznámení s jej obsahom a jej budúcim prínosom pre hlavné mesto jej znenie schválilo.

Platnosť a účinnosť Smernice nastala / má nastať dňa 01.09.2022.

RP č. 33/2015 ostáva naďalej v platnosti a účinnosti pre organizačné útvary magistrátu hlavného mesta, ktoré sa neriadia danou Smernicou, mimo SSN a pre rozpočtové a príspevkové organizácie hlavného mesta v častiach, ktoré sa vzťahujú výlučne na SSN (konkrétne bod 3.1 a bod 5 Smernice).



Oceňovanie nájomov a vecných bremien

Smernica č. XY

Názov predpisu:	Oceňovanie nájomov a vecných bremien				
Typ predpisu:	Smernica	Reg. značku:	AG 1	Verzia:	1.0
Číslo predpisu:	S 14	Registr. č. záznamu:	MAG 392245/2022		
Klasifikačný stupeň:	Interné	Platnosť od:	01.07.2022	Platnosť do:	odvolania
Účel predpisu:	Uved'te stručne v niekoľkých vetách účel predpisu.				
Záväzné pre:	Interný predpis je záväzný pre: – všetky organizačné útvary magistrátu HM SR BA a ROPO s výnimkou bodu 3.1 a bodu 5 tejto smernice, ktoré sú záväzné len pre Sekciu správy nehnuteľností.				
Oboznámenie sa:	Tento predpis je určený na oboznámenia sa pre: – zamestnancov všetkých organizačných útvarov magistrátu, – rozpočtové a príspevkové organizácie, – Mestskú políciu hlavného mesta SR Bratislavy. Tento predpis nie je určený na zverejnenie na webovom sídle hlavného mesta SR Bratislavy.				
Schválil:	Meno a priezvisko, Útvar magistrátu, pozícia				
Vlastník:	Meno a priezvisko, Útvar magistrátu, pozícia				



Oceňovanie nájomov a vecných bremien

Smernica č. XY

Spracovateľ:	Meno a priezvisko, Útvar magistrátu, pozícia	
Kľúčové slová:	#Odplata #Odplata za vecné bremeno #Riadna odplata #Predbežná odplata #Matica pre výpočet vecného bremena #Nájom pozemkov #Nájom nebytových priestorov #Matica pre výpočet výšky nájomného	
Zmeny:	Uved'te zmeny v internom predpise. V prípade: – nového IP uved'te len „Nový interný predpis“. – ak nový alebo zmenený interný predpis nahrádza interný predpis, uved'te názov inerného predpisu, ktorý bude zneplatnený.	Detail v kapitole História zmien

2	Úvod	4
2.1	Skratky	4
2.2	Použité pojmy	5
3	Výška nájomného pri nájme nebytových priestorov	7
3.1	Určenie výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov	7
3.2	Indexácia výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov	8
3.3	Určenie výšky nájomného pri technických zariadeniach	8
4	Výška nájomného pri nájme pozemkov	9
4.1	Určenie výšky nájomného pri nájme pozemkov	9
4.2	Určenie výšky nájomného za pozemky v osobitných prípadoch	9
4.3	Určenie výšky nájomného za pozemky v prípade hodného osobitného zreteľa	10
4.4	Indexácia výšky nájomného pri nájme pozemkov	10
4.5	Postup pri určení výšky nájomného za pozemky	11
5	Určenie odplaty za zriadenie vecného bremena	11
5.1	Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena	11



Oceňovanie nájmov a vecných bremien

Smernica č. XY

5.2	Riadna odplata za zriadenie vecného bremena	12
5.3	Spoločné ustanovenia pre určenie odplaty za zriadenie vecného bremena pri použití matice	13
6	Prechodné a záverečné ustanovenia	14
7	Matica zodpovednosti	14
7.1	Doplňte konkrétny názov procesu	15
7.1.1	Detailný popis aktivít	16
8	Súvisiace interné, externé a iné predpisy	17
9	História zmien	17
10	Prílohy	17



1 Obsah

2 Úvod

- 1) Táto smernica upravuje spôsob určenia a postup pri stanovení výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov, pozemkov, výšky úhrady za užívanie nehnuteľností bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena a v stanovených prípadoch aj riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena.

2.1 Skratky

Skratka	Význam
HM SR BA	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
OVS	Obchodná verejná súťaž
MsZ	Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava
VZN	Všeobecné záväzné nariadenie
VB	Vecné bremeno
IS	Inžinierska sieť
ROPO	Rozpočtové a príspevkové organizácie
BO	Odplata za užívanie nehnuteľnosti bez právneho titulu (bezdôvodné obohatenie)



2.2 Použité pojmy

Pojem/ Rola	Útvar	Výklad
Zhotoviteľ		Fyzická alebo právnická osoba, ktorá prevzala záväzok zhotoviť dané dielo na základe zmluvy alebo objednávky.
Nájomné		Odplatu za užívanie nehnuteľnosti počas dohodnutej doby.
Nebytový priestor		Miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.
Bonitný priestor		Novostavba, komplexne zrekonštruované nebytové priestory, nebytové priestory nachádzajúce sa v historickom centre hlavného mesta SR Bratislavy.
Porovnateľný nebytový priestor		Nebytový priestor rovnakého typu, nachádzajúci sa v rovnakej lokalite, ponúkaný na nájom v rovnakom čase
Obchodná verejná súťaž		Je v zmysle § 281 zák. č. 513/1991 Z. z. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov: "Kto vyhlási neurčitým osobám súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy (obchodná verejná súťaž), robí tým výzvu na podávanie návrhov na uzavretie zmluvy.
Technické zariadenie		Vitrína, kamera, radar, anténa, vykryvač a pod.
Benchmark		Základná hodnota nájmu pozemkov v EUR/m ²
Krátkodobý nájom nehnuteľného majetku HM SR BA		V podmienkach hlavného mesta nájom, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať (10) dní v kalendárnom mesiaci
Vecné bremeno		Obmedzenie vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného, tak že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Každé povinnosti v tomto vzťahu zodpovedajú subjektívne práva, ktoré sú



Oceňovanie nájomov a vecných bremien

Smernica č. XY

Pojem/ Rola	Útvar	Výklad
		bud' spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti (VB in rem), alebo patria určitej osobe (VB in personam).
Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena		Jednorazová platba za zriadenie budúceho vecného bremena stanovená na základe tejto smernice, uvedená v zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.
Riadna odplata za zriadenie vecného bremena		Jednorazová platba za zriadenie vecného bremena stanovená na základe tejto smernice, uvedená v zmluve o zriadení vecného bremena.
Gestor		Určený zamestnanec príslušného organizačného útvaru magistrátu, do ktorého vecnej pôsobnosti predmet žiadosti o nájom a zriadenie vecného bremena spadá, a ktorý je zodpovedný za finálne znenie zmluvy o nájme a zriadení vecného bremena a určenie výšky nájomného a odplaty za zriadenie vecného bremena.
Matica		Tabuľka pre výpočet nájomného za pozemky, predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena a tabuľka pre výpočet riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena.
Typ vecného bremena		Rozumie sa tým vecné bremeno: - Práva prechodu a prejazdu - Práva prechodu - Práva stavby - budovy, objekty - Práva inžinierskych sietí - Práva presahu - Práva stavby- spevnená plocha.
Merná jednotka		Metre štvorcové (m ²), pričom výmera pozemku alebo časti pozemku, sa zaokrúhli na celé čísla nahor.



3 Výška nájomného pri nájme nebytových priestorov

3.1 Určenie výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov

- 1) Minimálna výška nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA, je stanovená v prílohe č. 1 tejto smernice. Nájomné uvedené v prílohe č. 1 tejto smernice predstavuje výšku nájomného za nebytový priestor, ktorý je v základnom trhovom štandarde a spôsobilý na užívanie nájomcom.
- 2) V prípade nebytového priestoru vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA, ktorý nie je uvedený v prílohe č. 1 tejto smernice, sa minimálna výška nájomného určí podľa porovnateľného nebytového priestoru, ktorého výška minimálneho nájomného je určená v prílohe č. 1. V prípade, ak nebude možné použiť postup podľa prvej vety tohto odseku, výška minimálneho nájomného za nebytový priestor sa určí valuáciou alebo využitím trhového prieskumu, pričom trh musí v danej dobe ponúkať aspoň 3 porovnateľné nebytové priestory v lokalite, v ktorej sa nebytový priestor vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA nachádza.
- 3) V prípade nebytového priestoru vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA, ktorý nie je uvedený v prílohe č. 1 tejto smernice a ktorý je možné označiť za bonitný priestor, sa výška minimálneho nájomného určí znaleckým posudkom alebo valuáciou.
- 4) Postup uvedený v ods. 1) až 3) bodu 3.1 tejto smernice sa neuplatní, ak ide o nájom telocviční vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA a dĺžka nájmu nepresiahne 20 hodín mesačne. V tomto prípade je nájomné vo výške 30,00 EUR za celý predmet nájmu za každú hodinu nájmu.
- 5) Pri nájme nebytového priestoru vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA v prípade hodnom osobitného zreteľa, môže byť výška nájomného, uvedená v prílohe č. 1 tejto smernice, znížená na základe rozhodnutia MsZ, ak nájom podlieha schváleniu v MsZ. Pri nájme nebytového priestoru, ktorý nepodlieha schváleniu v MsZ, môže byť výška nájomného znížená v porovnaní s výškou nájomného uvedenej v prílohe č. 1 tejto smernice, na základe rozhodnutia pravidelnej rady primátora. Stanovená výška nájomného nesmie byť nižšia ako 1,00 EUR za rok za celý predmet nájmu.
- 6) Výška ceny krátkodobého nájmu nebytových priestorov vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA pre konkrétny účel je uvedená v prílohe č. 2 tejto smernice.
- 7) Na určenie výšky BO za užívanie nebytových priestorov vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA sa vzťahuje postup uvedený v ods. 1) až 3) bodu 3.1 tejto smernice.



3.2 Osobitné ustanovenia pri určení výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov formou obchodnej verejnej súťaže

- 1) V prípade, ak sa nebytový priestor prenájma formou OVS, v ktorej rozhodujúcim hodnotiacim kritériom nie je najvyššie ponúknuté nájomné, sa minimálna výška nájomného určí vo výške 10% z nájomného, uvedeného v prílohe č. 1 tejto smernice.
- 2) V prípade opakovania OVS na nájom nebytových priestorov, je možné znížiť výšku minimálneho nájomného, stanovenú v prílohe č. 1 tejto smernice alebo určenej podľa ods. 4) bodu 3.1 tejto smernice, o 10%, v prípade, ak sa OVS opakuje tretíkrát. Tento odsek platí iba počas doby platnosti Uznesenia MsZ č. 1191/2022 zo dňa 07.04.2022 a jeho zmien.

3.3 Indexácia výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov

- 1) Výška nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA, ktorá je dohodnutá v zmluve o nájme nebytových priestorov sa bude zvyšovať nasledovne:
 - a. V prvom kalendárnom roku po roku, kedy začala plynúť doba nájmu sa nájomné zvýši o 2%;
 - b. Pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší.
- 2) Postup uvedený v ods. 1) bodu 3.2 tejto smernice sa neuplatní v prípade, ak je v zmluve o nájme nebytových priestorov stanovené nájomné vo výške 1,00 EUR za rok za celý predmet nájmu.
- 3) Postup uvedený v ods. 1) bodu 3.2 tejto smernice sa neuplatní ani v prípade BO za užívanie nebytových priestorov.

3.4 Určenie výšky nájomného pri technických zariadeniach

- 1) Pri nájme technických zariadení je nájomné stanovené vo výške:
 - a. 17,00 EUR za jeden kus technického zariadenia za mesiac v prípade nájmu vitrín;
 - b. 1,00 EUR za jeden kus technického zariadenia za rok v prípade technického zariadenia v priamom vzťahu s cestnou premávkou (kamery, radary);
 - c. 3000,00 EUR za jeden kus technického zariadenia za rok v prípade technického zariadenia bez priameho vzťahu s cestnou premávkou (antény, vykryvače).



4 Výška nájomného pri nájme pozemkov

4.1 Určenie výšky nájomného pri nájme pozemkov

- 1) Výška nájomného pri nájme pozemkov vo vlastníctve HM SR BA sa stanoví podľa matice na určenie výšky nájomného za nájom pozemkov uvedenej v prílohe č. 3 tejto smernice.
- 2) Výška nájomného za nájom pozemkov je stanovená na základe cenovej mapy – základných benchmarkov, ktoré sú upravované faktormi v určenom stanovenom rozpätí tak, aby stanovená cena nájmu pozemkov zodpovedala aktuálnym cenám nájmu pozemkov v aktuálnom časovom období na území Bratislavy.
- 3) Definícia faktorov, ktoré upravujú výpočet výšky nájomného, je uvedená v prílohe č. 4 tejto smernice.
- 4) V prípade, ak sa pozemky prenajímajú formou OVS, v ktorej rozhodujúcim hodnotiacim kritériom nie je najvyššie ponúknuté nájomné, sa minimálna výška nájomného určí vo výške 10% z nájomného, stanoveného podľa matice uvedenej v prílohe č. 3.
- 5) V prípade opakovania OVS na nájom pozemkov, je možné znížiť výšku minimálneho nájomného, stanovenú podľa matice uvedenej v prílohe č. 3 alebo určenej podľa ods. 4) bodu 4.1 tejto smernice, o 10%, v prípade, ak sa OVS opakuje tretíkrát. Tento odsek platí iba počas doby platnosti Uznesenia MsZ č. 1191/2022 zo dňa 07.04.2022 a jeho zmien.
- 6) Na určenie výšky BO za užívanie pozemkov sa použije postup uvedený v ods. 1) až 3) bodu 4.1 tejto smernice.
- 7) Mernou jednotkou pre výpočet nájomného sú metre štvorcové (m²), pričom výmera pozemku alebo časti pozemku, ktorý sa má prenechať do nájmu sa zaokrúhli na celé čísla smerom nahor.

4.2 Určenie výšky nájomného za pozemky v osobitných prípadoch

- 1) V prípade, ak ide o prípravu alebo realizáciu časti alebo celej radiály, nosného dopravného systému, je nájomné za zastavané pozemky stanovené vo výške 1,00 EUR za celý predmet nájmu, počas celej doby nájmu.
- 2) V prípade využitia pozemku na realizáciu developerského projektu, bez prínosu pre HM SR BA, je výška nájomného stanovená v zmysle prílohy č. 3 tejto smernice.
- 3) V prípade využitia pozemku na umiestnenie stavby, kedy sa po zrealizovaní stavby zachová charakter verejného priestranstva, je výška nájomného stanovená vo výške 50 % z nájomného vypočítaného podľa bodu 4.1 ods. 2) tejto smernice.



- 4) Na výpočet výšky nájomného sa analogicky použijú ustanovenia VZN HM SR BA č. 15/2012 o dani za užívanie verejného priestranstva v prípade, ak pôjde o nájom pozemku na účel:
- Zariadenie staveniska;
 - Spevnené plochy – parkoviská;
 - Dočasné stavby – celoročné terasy k prevádzkam;
 - Zariadenia na reklamu.

4.3 Určenie výšky nájomného za pozemky v prípade hodného osobitného zreteľa

- Pri nájme pozemkov v prípade hodnom osobitného zreteľa, môže byť výška nájomného znížená v porovnaní s výškou nájomného stanovenou podľa matice uvedenej v prílohe č. 3 tejto smernice, iba na základe rozhodnutia MsZ, ak nájom podlieha schváleniu v MsZ. Pri nájme pozemkov, ktorý nepodlieha schváleniu v MsZ, úprava výšky nájomného určenej podľa matice uvedenej v prílohe č. 3 tejto smernice, musí byť schválená v pravidelnej porade primátora.
- Stanovená výška nájomného nesmie byť nižšia ako 1,00 EUR za rok za celý predmet nájmu.
- Pri nájme pozemkov je výška nájomného stanovená v sume 1,00 EUR za rok za celý predmet nájmu v nasledovných prípadoch:
 - Bezbariérové riešenia vstupov do bytových domov;
 - Zriadenie kontajnerového stanovišťa;
 - Zriadenie kompostoviska;
 - Zriadenie komunitnej záhrady.

4.4 Indexácia výšky nájomného pri nájme pozemkov

- Výška nájomného za pozemky vo vlastníctve a v priamej správe HM SR BA, ktorá je dohodnutá v zmluve o nájme pozemkov sa bude zvyšovať nasledovne:
 - V prvom kalendárnom roku po roku, kedy začala plynúť doba nájmu sa nájomné zvýši o 2%;
 - Pre ďalšie kalendárne roky sa nájomné platné k 31. decembru určitého roka bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP, všetky položky) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka (12 mesačný priemer), najmenej však o 2 %. V prípade, že tento index už Eurostatom nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, ktorý mu bude povahou najbližší.



- 2) Postup uvedený v ods. 1 bodu 4.3 tejto smernice sa neuplatní v prípade, ak je v zmluve o nájme pozemkov stanovené nájomné vo výške 1,00 EUR za rok za celý predmet nájmu.
- 3) Postup uvedený v ods. 1 bodu 4.3 tejto smernice sa neuplatní ani v prípade BO za užívanie pozemkov.

4.5 Postup pri určení výšky nájomného za pozemky

- 1) Gestor pri určení výšky nájomného za pozemky aplikuje maticu zadaním základných vstupných údajov a zvyšujúcich a redukujúcich faktorov, na základe skutočností, ktoré vyplývajú zo žiadosti o nájom pozemku, z administratívneho spisu k predmetnej žiadosti o nájom pozemku a zo skutkového stavu.
- 2) Ak sa nájom týka pozemkov v rôznych katastrálnych územiach, matica sa aplikuje pre každé katastrálne územie samostatne.
- 3) Ak sa nájom týka viacerých pozemkov nachádzajúcich sa v rovnakom katastrálnom území, výška nájomného sa vypočíta pre každý pozemok samostatne, pričom následne sa tieto výšky nájomného spočítajú.
- 4) Pred každým novým vyplnením matice je potrebné jej vynulovanie, pomocou tlačidla "Reset matice".
- 5) Výpočet výšky nájomného za pozemky podľa prílohy č. 3 stanovenej gestorom podlieha posudzovaniu a pripomienkovaniu jeho najbližšieho nadriadeného.
- 6) V prípade rozdielov, ktoré vzniknú pri stanovení výšky nájomného medzi gestorom a jeho najbližším nadriadeným, rozhoduje o výške nájomného vždy jeden zamestnanec kancelárie riaditeľa Sekcie správy nehnuteľností Magistrátu HM SR BA v nasledovnom poradí – projektový manažér/manažérka, zástupca/zástupkyňa riaditeľa alebo riaditeľ/riaditeľka. Pre ostatné útvary Magistrátu HM SR BA a ROPO HM SR BA platí toto ustanovenie analogicky s ohľadom na ich organizačnú štruktúru.
- 7) Gestor zabezpečí archiváciu ním vyplnenej matice v rámci administratívneho spisu.

5 Určenie odplaty za zriadenie vecného bremena

5.1 Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena

- 1) V prípade, že sa uzatvára zmluva o budúcej zmluve, ktorej predmetom je zriadenie vecného bremena, výška predbežnej odplaty za vecné bremeno sa stanoví podľa matice na určenie predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena uvedenej v prílohe č. 5 tejto smernice.
- 2) Výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovená na základe prílohy č. 5 tejto smernice je určená na základe cenovej mapy – základných benchmarkov, ktoré sú upravované faktormi, tak aby stanovená predbežná odplata zodpovedala aktuálnym odplatám za zriadenie



vecného bremena v aktuálnom časovom období na území Bratislavy. Definícia faktorov, ktoré upravujú výpočet výšky predbežnej odplaty a kritéria použitia matice uvedenej v prílohe č. 5, tvorí prílohu č. 6 tejto smernice.

- 3) V prípadoch, keď si to vyžadujú záujmy HM SR BA, možno po rozhodnutí primátora určiť výšku predbežnej odplaty za vecné bremeno odchyľne od výšky predbežnej odplaty, ktorá je určená na základe prílohy č. 5.
- 4) Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena uhradená v zmysle zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa započíta s výškou riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena určenej v zmysle tejto smernice.
- 5) Ak je rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou za zriadenie vecného bremena a riadnou odplatou za zriadenie vecného bremena určenou podľa bodu 5.2 tejto smernice:
 - a. rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty - vzniknutý rozdiel nebude oprávnenému z vecného bremena vrátený a tvorí súčasť riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena;
 - b. vyšší ako 20% z výšky predbežnej odplaty - rozdiel bude oprávnenému z vecného bremena o zriadenie vecného bremena vrátený.
- 6) V prípade, že predbežná odplata za zriadenie vecného bremena vypočítaná v zmysle bodu 5.1 tejto smernice
 - a. presiahne sumu 50 000,00 eur, jej výsledná hodnota sa zníži na 50% z takto vypočítanej predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena;
 - b. presiahne sumu 100 000,00 eur, jej výsledná hodnota sa zníži na 20% z takto vypočítanej predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena.
- 7) Mernou jednotkou pre výpočet predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sú metre štvorcové (m²), pričom výmera pozemku alebo časti pozemku, kde sa má zriadiť vecné bremeno sa zaokrúhli na celé čísla smerom nahor.

5.2 Riadna odplata za zriadenie vecného bremena

- 1) Výška riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa stanoví na základe znaleckého posudku v prípade, ak bod 5.2 tejto smernice neurčuje inak.
- 2) Riadna odplata za zriadenie vecného bremena sa stanoví na základe matice na určenie riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena uvedenej v prílohe č. 7 tejto smernice v prípade zriadenia vecného bremena v prospech fyzických alebo právnických osôb pre potreby realizácie ich investičného zámeru, ktorého cieľom je výstavba najmä rezidenčných objektov určených na bývanie, ako rodinných domov, bytových domov a komerčných objektov, ako kancelárskych, priemyselných, hospodárskych, poľnohospodárskych alebo polyfunkčných komplexov, a to z dôvodu ich prevádzkovania, prenájmu, prevodu alebo z iného komerčného dôvodu za účelom dosiahnutia zisku. Špecifikom uvedených prípadov je skutočnosť, že komerčnosť výstavby uvedených investičných zámerov prevyšuje verejný záujem na ich výstavbe, pričom neslúžia primárne na užívanie širokej verejnosti ale užšiemu okruhu osôb.



- 3) Výška riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovená na základe prílohy č. 7 smernice v zmysle bodu 5.2. ods. 2) tejto smernice je určená na základe cenovej mapy – základných benchmarkov, ktoré sú upravované faktormi, tak aby stanovená riadna odplata zodpovedala aktuálnym odplatám za zriadenie vecného bremena v aktuálnom časovom období na území Bratislavy. Definícia faktorov, ktoré upravujú výpočet výšky riadnej odplaty a kritéria použitia matice uvedenej v prílohe č. 7, tvorí prílohu č. 8 tejto smernice.
- 4) Úprava výšky riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena, ktorá je odlišná od odplaty stanovenej znaleckým posudkom alebo v zmysle matice na výpočet riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena uvedenej v prílohe č. 7 tejto smernice musí byť schválená uznesením MsZ.
- 5) V prípadoch zriadenia vecných bremien, ktorých zriadenie nepodlieha schváleniu v MsZ, úprava výšky riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena, odlišujúcej sa od odplaty stanovenej znaleckým posudkom alebo v zmysle matice na výpočet riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena uvedenej v prílohe č. 7 tejto smernice, musí byť schválená v pravidelnej porade primátora.
- 6) Mernou jednotkou pre výpočet riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena sú metre štvorcové (m²), pričom výmera pozemku alebo časti pozemku, kde sa má zriadiť vecné bremeno sa zaokrúhli na celé čísla smerom nahor.

5.3 Spoločné ustanovenia pre určenie odplaty za zriadenie vecného bremena pri použití matice

- 1) Gestor pri určení výšky odplaty za zriadenie vecného bremena aplikuje maticu zadáním základných vstupných údajov a zvyšujúcich a redukujúcich faktorov, ktoré vyplývajú zo žiadosti o zriadenie vecného bremena, z administratívneho spisu k predmetnej žiadosti o zriadenie vecného bremena a zo skutkového stavu.
- 2) Ak sa zriaďované vecné bremeno týka pozemkov v rôznych katastrálnych územiach, matica sa aplikuje pre každé katastrálne územie samostatne.
- 3) V prípade ak sa zriaďujú rôzne typy vecného bremena na rôznych častiach jedného pozemku, matica sa aplikuje pre každý typ vecného bremena samostatne.
- 4) Ak sa zaťažuje vecným bremenom niekoľko pozemkov nachádzajúcich sa v rovnakom katastrálnom území a rovnakým typom vecného bremena, odplata za zriadenie vecného bremena sa vypočíta pre každý pozemok samostatne, pričom následne sa tieto odplaty za zriadenie vecného bremena zrátajú.
- 5) V prípade ak sa na základe jednej žiadosti o zriadenie vecného bremena zaťažuje ten istý pozemok alebo jeho časť rôznymi typmi vecného bremena, do matice sa zadáva typ vecného bremena, ktorý predstavuje najväčšie zaťaženie pozemku. Takto vypočítaná výška odplaty za zriadenie vecného bremena tvorí odplatu za zriadenie vecného bremena pre všetky typy vecného bremena zaťažujúce ten istý pozemok alebo jeho časť.
- 6) Pred každým novým vyplnením matice je potrebné jej vynulovanie, pomocou tlačidla "Reset matice".



- 7) Výpočet výšky predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej podľa prílohy č. 5 a riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej podľa prílohy č. 7 určený v zmysle ustanovení tejto smernice zistený gestorom podlieha posudzovaniu a pripomienkovaniu zo strany jeho najbližšie nadriadeného zamestnanca.
- 8) V prípade rozdielov, ktoré vzniknú v spôsobe určenia odplaty za zriadenie vecného bremena a stanovenia jej výšky medzi gestorom a jeho najbližšie nadriadeným, rozhoduje o jej spôsobe určenia a výške vždy jeden zamestnanec kancelárie riaditeľa Sekcie správy nehnuteľností Magistrátu HM SR BA v nasledovnom poradí - PK SSN, zástupca/zástupkyňa riaditeľa alebo riaditeľ/riaditeľka.
- 9) Gestor a príslušný zamestnanec zabezpečia archiváciu nimi vyplnenej matice v rámci administratívneho spisu.

6 Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Návrhy zmlúv o nájme pozemkov, návrhy zmlúv o nájme nebytových priestorov v prípadoch hodných osobitného zreteľa, návrhy zmlúv o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a návrhy zmlúv o zriadení vecného bremena pripravené a podpísané jednou zo zmluvných strán v lehote do 31. 08. 2022 a výzvy na úhradu BO zaslané HM SR BA do 31.08.2022 sa riadia ustanoveniami Rozhodnutia č. 33/2015 primátora HM SR BA, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremena.
- 2) Ustanovenia tejto smernice sa nepoužijú na výpočet úhrady za BO, ak bola dlžníkovi výzva na túto úhradu zaslaná HM SR BA do 31.08.2022.
- 3) Odo dňa účinnosti tejto smernice sa pre Sekciu správy nehnuteľností Magistrátu HM SR BA ruší aplikovanie Rozhodnutia č. 33/2015 primátora HM SR BA, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno.
- 4) Ustanovenia tejto smernice sú záväzné pre všetky organizačné útvary magistrátu HM SR BA a ROPO s výnimkou bodu 3.1 a bodu 5 tejto smernice, ktoré sú záväzné len pre Sekciu správy nehnuteľností.
- 5) Sekcia správy nehnuteľností Magistrátu HM SR BA v prípade potreby aktualizuje, upravuje, mení a vydáva prílohy k tejto smernici.
- 6) Odporúča sa ROPO HM SR BA vykonať valuáciu cien nájmov pre nebytové priestory v ich správe, a to pri nebytových priestoroch, kde sa takáto valuácia javí ako účelná.
- 7) Táto smernica nadobúda platnosť a účinnosť dňa 01. 09. 2022.

7 Matica zodpovednosti

R: realizuje a vykonáva zverenú úlohu , pozn.: aj viac útvarov/ zamestnancov.

A: zodpovedný za celú úlohu = je zodpovedný za to, čo je vykonané, pozn.: vždy jedna osoba (spravidla nadriadený „R“).



- C: konzultovaný, ktorý spolupracuje, poskytuje cennú radu, konzultáciu k úlohe, ide o obojsmernú komunikáciu a interakciu.
I: informovaný, ktorý má byť informovaný o priebehu úlohy či rozhodnutiach v úloh, ide o jednosmernú komunikáciu.

7.1 Doplňte konkrétny názov procesu

	Názov aktivity	R	A	C	I	Trvanie	Aplikácia	Výstupy	Poznámky
0.	Potreba, ktorá spúšťa proces						–	–	–
1.	Kroky procesu z procesnej mapy						–	–	–
2.							–	–	–
3.							–	–	–
4.							–	–	–
5.							–	–	–
6.							–	–	–
7.							–	–	–
8.							–	–	–
9.							–	–	–
10.							–	–	–
11.							–	–	–
12.							–	–	–
13.							–	–	–
14.							–	–	–



7.1.1 Detailný popis aktivít

- 0) **Uved'te názov aktivity z RACI matice**
Pridajte popis tejto aktivity na ozrejenie užívateľovi smernice
- 1) **Uved'te názov aktivity z RACI matice**
Pridajte popis tejto aktivity na ozrejenie užívateľovi smernice
- 2) **Uved'te názov aktivity z RACI matice**
Pridajte popis tejto aktivity na ozrejenie užívateľovi smernice
- 3) **Uved'te názov aktivity z RACI matice**
Pridajte popis tejto aktivity na ozrejenie užívateľovi smernice



8 Súvisiace interné, externé a iné predpisy

Dokument	Poznámka

[Nepovinné]

Webová stránka (vrátane URL)	Poznámka
Úložisko IP	úložisko dokumentov
J:\Interne predpisy\rozhodnutia_	archív IP prijatých pred 01.01.2022

Externé a iné dokumenty	Poznámka

9 História zmien

Verzia	Druh zmeny	Platný od	Časť dokumentu	Zmeny
1.0	-	DD.MM.RRRR	Celý dokument	Nový dokument

10 Prílohy



Príloha 1 - Výška
nájomného - nebytc

Príloha č. 1 – Tabuľka výšky nájomného za nebytové priestory

Príloha č. 2 – Tabuľka cien krátkodobého prenájmu nehnuteľného majetku hlavného mesta



Príloha 2 - Určenie
výšky krátkodobého



Príloha 3 - Matica
nájom pozemky.xlsx

Príloha č. 3 – Matica pre určenie výšky nájomného za pozemky



Príloha 4 - Definícia
faktorov upravujúcich

Príloha č. 4 – Faktory upravujúce výpočet výšky nájomného za pozemky



Príloha 5_Vecne
bremena_predbezna

Príloha č. 5 – Matica pre určenie predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena

Príloha č. 6 – Faktory upravujúce výpočet výšky predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena



Príloha 6 -
Faktory_predbezna



Príloha 7_Vecne
bremena_Riadne od

Príloha č. 7 – Matica pre určenie riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena



Príloha 8 -
Faktory_riadna odpl

Príloha č. 8 – Faktory upravujúce výpočet riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena

* * *

Ulica a číslo vchodu	Okres	Číslo priestoru	Poznámka	Orientačná výmera v m ²	CBRE m2/mesiac
Agátova 1 - ubytovňa FORTUNA	BA IV	056001001	klubovňa	175,54	3,00 €
	BA IV	056001002		35,70	3,50 €
	BA IV	056001003	krajčírka dielňa	23,52	3,50 €
	BA IV	056001004	kancelária	34,60	4,00 €
	BA IV	056001005	práca s deťmi	21,80	3,50 €
	BA IV	056001006		41,40	3,50 €
	BA IV	056001007		173,35	3,50 €
	BA IV	056001008		29,10	4,00 €
Bagarova 20	BA IV	071020002	rehabilitačno - ozdravné služby, chránená dielňa	110,55	4,50 €
	BA IV	071020003	kancelárie	103,12	4,50 €
	BA IV	071020004	det'ský klub, centrum voľného času	70,13	5,00 €
	BA IV	071020005	predajňa veterinárskych potrieb	9,00	9,50 €
	BA IV	071020006	servis, obchod bicyklov a lyží	97,80	5,00 €
	BA IV	071020007		80,49	5,00 €
	BA IV	071020008	det'ský klub, centrum voľného času	318,30	4,00 €
Batkova 2	BA IV	906901001	muzikálové gymnázium	800,40	2,50 €
	BA IV	906901002	CVČ	794,79	2,50 €
	BA IV	906901003	školský bufet	23,00	3,00 €
	BA IV	906901004	ZUŠ	2174,20	2,00 €
	BA IV	906901008	CVČ	158,46	3,50 €
	BA IV	906901009	telocvičňa veľká	395,80	2,50 €
	BA IV	906901013	bazén s príslušenstvom	468,39	2,50 €
	BA IV	906902019	telocvičňa malá	198,85	3,00 €
	BA IV	906901020		288,00	3,00 €
	BA IV	906902029		144,00	3,00 €
	BA IV	906901012	tanečný klub	463,60	2,50 €
	BA IV	906901030	tanečný klub	71,59	3,00 €
Bazová 8	BA II	073903001	kancelárie, sklady a garáže Komunálneho podniku	1080,00	7,50 €
	BA II	073903002	sklad a výroba Komunálneho podniku	3373,00	3,50 €
	BA II	073903003	sklady Komunálneho podniku+ bazár OLO	2367,00	3,50 €
	BA II	073903004	administratívna budova, nevyužívaná	2610,00	7,50 €
Beňadická 21 - BRANIK	BA V	065001		1948,27	6eur až 8eur
Biela 6	BA I	909901001	kancelárie	80,76	10,00 €
	BA I	909901002	múzeum mesta Bratislava	117,67	15,00 €
	BA I	909901003		152,67	10,00 €
	BA I	909901004	magistrát	167,53	10,00 €
	BA I	909901006	obchodné priestory	156,55	15,00 €
	BA I	909901007		22,00	10,50 €
Bilikova 1	BA IV	287001002	materská škola	817,61	3,50 €
Bodrocká 44	BA II	107044513	krajčírka dielňa	23,99	5,00 €
Budatínska 59	BA V	185585001	HLMSRBA	1236,00	2,50 €
Budyšínska 1	BA III	106001000	ubytovňa	77,76	9,00 €
	BA III	106001999	kaviareň, bistro	91,30	10,50 €
Cabanova 17	BA IV	046017001		55,54	5,50 €
Česká 2	BA III	110002001	magistrát	40,00	7,00 €
	BA III	110002002		255,70	6,00 €
Čierny les	BA II	139001001	pôvodne kancelárie a sklady, silno opotrebované	485,85	2,00 €
	BA II	139001002	hala č.7- archiv hl.m, t.č. prebieha oprava	550,65	4,50 €
	BA II	139001003	sklad OVS	632,00	2,50 €
	BA II	139001004	sklad a predajňa	1512,60	2,50 €
	BA II	139001005	sklad OVS, vianočné stánky	666,00	2,50 €
	BA II	139001006	sklad nábytku OVS a potrieb pre OSV	625,64	2,50 €
	BA II		plechové sklady, užívané OVS - stánky, staré poškodené, plec	663,00	1,25 €
	BA II	139001007	plechové garáže užívané OSK, MÚOP	753,00	1,25 €
	BA II	139001009	vrátnica	24,66	3,00 €
Dudvážska 6	BA II	627006008	telocvičňa, spoločný nájomcovia GALILEO/GAUDEAMUS	285,40	3,50 €
	BA II	627006015	dobudovanie učebni na streche	540,00	2,50 €
	BA II	627006006		1958,53	2,50 €
	BA II	627006010	učebne	118,60	2,50 €
	BA II	627006011	obchodná akadémia	915,20	2,50 €
	BA II	627006003	prevádzka súkr. Školy	34,00	2,50 €
	BA II	627006002	výroba jedál pre študentov	434,52	2,00 €
	BA II	627006014	telocvičňa a šatne	255,72	3,00 €
Dunalská 21	BA I	374021001	reštauračné služby	814,20	8,50 €
Dunajská 23	BA I	375023001	športová hala	1056,65	3,50 €
Farská 2, kostol Klarisiek	BA I	261001001	socialne prevádzkové zázemie Kostola Klarisiek	95,48	30,00 €
Gercenova 10	BA V	145901002	škola + škôlka	10702,52	2,50 €
Gorkého 17 - Divadlo P.O.H.	BA I	345017001	divadlo + prevádzka divadla	7700,25	2,50 €
Halašova 25A	BA III	32501001		170,50	3,50 €
Hálikova 56	BA III	319056002	ZUŠ	2228,00	2,50 €
Hany Meličkovej 11ABC	BA IV	925901001	ambulancia pre deti	68,27	5,00 €
	BA IV	924901001	predajňa kuchynských potrieb	65,29	7,50 €

	BA IV	925902001	predajňa kuchynských potrieb	56,68	7,50 €
	BA IV	979901001	ambulancia	78,11	5,00 €
	BA IV	924901002	cukráreň	58,64	7,50 €
	BA IV	925901002	ambulancia	55,37	5,00 €
	BA IV	924901003	ambulancia pre dospelých	59,94	5,00 €
	BA IV	924901004	admin.priestor pre OZ	90,07	6,50 €
	BA IV	924901005	športová predajňa	110,11	15,00 €
	BA IV	924901006	admin.priestor pre OZ	64,26	6,50 €
Hodžovo námestie, podchod	BA I	170000025	bankomat umiestnený v časti nebyl. priestoru. Vytvorený pasp	5,00	20,00 €
	BA I	170000026	NP č. 1.34	10,18	32,50 €
	BA I	170000015	NP č. 1.42	47,20	20,00 €
	BA I	170000021	NP č. 1.48	95,37	15,00 €
	BA I	170000023	NP č. 1.50	28,97	27,50 €
	BA I	170000019	NP č. 1.46	21,49	30,00 €
	BA I	170000011	NP č. 1.39	83,69	20,00 €
	BA I	170000013	NP č. 1.40	33,53	27,50 €
	BA I	170000002	NP č. 1.30	112,04	15,00 €
	BA I	170000014	NP č. 1.41	70,35	17,50 €
	BA I	170000005	NP č. 1.32	150,08	15,00 €
	BA I	170000006	NP č. 1.33 - aktuálne v OVS	10,07	32,50 €
	BA I	170000010	NP č. 1.38 - aktuálne v OVS	67,12	20,00 €
	BA I	170000003	NP č. 1.31	44,44	20,00 €
	BA I	170000018	NP č. 1.45	93,71	15,00 €
	BA I	170000004	NP č. 1.31	32,00	27,50 €
	BA I	170000007	NP č. 1.35	41,69	20,00 €
	BA I	170000008	NP č. 1.36	36,34	25,00 €
	BA I	170000016	NP č. 1.43	47,26	20,00 €
	BA I	170000017	NP č. 1.44 - aktuálne v OVS	47,39	20,00 €
	BA I	170000020	NP č. 1.47	42,79	20,00 €
	BA I	170000022	NP č. 1.49	88,29	17,50 €
	BA I	170000009	NP č. 1.37	20,19	30,00 €
	BA I	170000024	NP č. 1.38	54,44	20,00 €
Hradská - Mea Culpa	BA II	279943001	ubytovňa	848,00	3,00 €
Hviezdoslavovo nám.17	BA I	037017001	účel kinoprodukcia, kino MLADOSŤ	868,68	4,50 €
	BA I	037017002	reštaurácia	100,00	25,00 €
Chlumeckého 10	BA II	296901001	ZUŠ	991,00	2,50 €
Chlumeckého 12	BA II	381012001	škola	994,73	2,50 €
Isirišská 22	BA IV	383001991	ZUŠ	1558,67	3,50 €
Ivánska cesta 21	BA II	929901002	škola dizajnu	3560,80	6,00 €
	BA II	929901001	depozitár	2310,00	5,00 €
Ivánska cesta 32	BA II	929902002	nocľaháreň	4278,00	1,50 €
	BA II	929902001	azylový dom	1567,00	3,50 €
Jasovská 1 - 3	BA V	121001057	kancelárie	68,66	5,00 €
	BA V	121001056	predtým RYBA s.r.o.	102,47	4,50 €
Jasovská 2 - 4	BA V	122002069	reštaurácia	414,24	4,50 €
	BA V	122002068	predajňa elektroniky	284,50	5,00 €
	BA V		predtým mäso - údeniny	280,53	5,00 €
Jasovská 6 - 8	BA V	9123006400	sklad	236,26	2,50 €
	BA V			396,20	3,50 €
Jiráskova 5 - 7	BA V	933901001	prevádzka pošty	327,70	2,00 €
	BA V	933901002	obchodné priestory	419,12	8,00 €
Jurigovo nám. 1. OD KOTVA	BA IV	934902103	prevádzka lekárne	127,80	10,00 €
	BA IV	934902018	prevádzka reštaurácie	926,18	5,00 €
	BA IV	934902050	chránené dielne	729,29	6,00 €
	BA IV	934902005	knižnica Karlova Ves	288,10	5,00 €
	BA IV	934902110	predajňa tabaku	79,70	12,00 €
	BA IV	934902115	174,66m2, sklenárstvo	174,66	7,00 €
	BA IV	934902002	bývalé kuch. štúdio	259,77	7,00 €
Karľovská 3	BA IV	286003006	nadstavba školy - šatňa a telocvičňa, vchod z Molecovej, aj sú	662,42	2,50 €
	BA IV	286003003	nebytové priestory	480,00	2,50 €
Karľovská 32	BA IV	2930323	ZŠ, gymnázium	5656,99	2,50 €
	BA IV	293032002	školské zariadenie, iedáleň	422,50	2,50 €
	BA IV	293032327	zubná ambulancia	57,93	2,50 €
Klobučnícka 2	BA I	709905001	kancelárie spolu	195,56	25,00 €
	BA I	709905002	múzeum	160,20	20,00 €
Kočánkova 1	BA V	091001003	bufet, neznámý užívateľ	400,00	7,00 €
	BA V	091001002	vrátnica	23,00	3,00 €
Komárovská 37	BA II	938901001		217,10	2,50 €
Konvalinková 4	BA IV	1004001		206,00	6,00 €
Kopčianska 88	BA V	084088994	Občianske združenie Prima	51,54	3,00 €
Kopčianska 90	BA V	820090004	technologická stanica	15,00	20,00 €
	BA V	820090002	predajňa novin	64,18	6,00 €
	BA V	820090003	klub pre deti a mládež	50,18	5,00 €
	BA V	085090001	klub pre deti a mládež	60,90	5,00 €
Kozia 9	BA I	031009009		44,50	8,50 €

	BA I			37,73	8,50 €
	BA I	031009008		52,10	8,50 €
Krainá 19	BA II	191906001	sklad	749,00	3,50 €
Kúpeľná Medená	BA I	947901001	projekt obnovy Grössling - kúpele	n/a	
Laurinská 3	BA I	265003001	rekonštrukcia a užívanie polyfunkčného domu	7485,00	n/a
Laurinská 5	BA I	206005001	knížnica	953,50	10,50 €
	BA I	206005002	obchod keramiky + kaviareň	127,67	30,00 €
Laurinská 7	BA I	168007001	kaviareň	86,30	20,00 €
	BA I	168007002	predajňa	201,90	15,00 €
	BA I	168007003	predajňa kožušín	62,43	25,00 €
	BA I	168007004	predajňa	77,52	20,00 €
	BA I	168007005	predajňa - hranolky	78,80	20,00 €
	BA I	168007006	suterén - voľne po "Aliqátor"	134,00	10,00 €
M. C. Skłodowskej 1	BA V	320001503		6232,77	0,50 az 3,00
Markova 1	BA V	304001002	archív, nebytové priestory 1955,80m2, terasa 426,19m2, pozer	1955,80	3,00 €
Martinengova 6, kotoľňa	BA I	946901001	prevádzková sústava vykurovania	375,00	3,50 €
Mierová 17	BA II	949901001	bývalý stánok PNS + zozadu vstup do kolektora OSK	15,00	12,00 €
Mlvnské Luhy 15	BA II	950901001		1382,00	3,00 €
Mlvnské Luhy 17	BA II	950902001		1246,93	3,00 €
Myňa 31	BA I	951901001		60,00	9,00 €
	BA I	951901003		277,00	9,00 €
	BA I	951901002		190,00	9,00 €
Myňa 33	BA I	059033001	denné centrum pre ľudí bez domova	681,00	8,00 €
Nám. SNP 26	BA I	061026004	revitalizácie a užívanie priestorov	2322,00	- €
	BA I	061026001	dobrovoľnícke centrum	23,25	9,00 €
	BA I		kancelárie OEaTSN	132,00	9,00 €
Nekrasovova 12 (Lesná 1)	BA I	943901001	verejnospoločná činnosť komunitného centra	187,00	10,00 €
Košická 1 (Novohradská 3)	BA II	954901001	škola	2978,00	3,50 €
Nový most - UFO	BA V	955901001	vyhládková reštaurácia	649,00	15,00 €
	BA V	955901002	sklad a prístup k stavbe	652,00	3,00 €
Odborárske nám. 4-6	BA I	133908004	knížnica	33,60	8,00 €
	BA I	133908003	prebieha OVS	28,30	8,00 €
Panenská 11	BA I	959901001	ZUŠ	1820,33	7,50 €
Panská 4	BA I	093004002	sklad	64,79	7,00 €
	BA I	093004001		287,96	8,50 €
Panská 35	BA I	140035501	lekáreň SALVATOR	152,30	10,00 €
Patrónka podchod	BA IV	1212012012	bistro - palacinkáreň	55,64	8,00 €
Prepoštská 4	BA I	963901001	dom fotografie	630,45	8,50 €
Príbošova 8	BA IV	158008104	senior klub	190,27	4,50 €
	BA IV	158008102	prebieha OVS	51,60	5,50 €
	BA IV	158008103		328,13	4,50 €
Primaciálny palác	BA I	204001002	nefajčiarska kaviareň	113,89	15,00 €
	BA I	204001001	transformačná stanica	69,30	1,00 €
Radlinského 53	BA I	380001001	ZUŠ	634,44	5,50 €
Rudnávovo nám.č.4	BA I	969902001	kaviareň, čajovňa	80,47	15,00 €
	BA I	350004002	kancelárske priestory	96,86	8,50 €
Sedlárska 6	BA I	38006001	trafostanica	40,34	4,00 €
Slovanské nábr. 48, amfiteáter	BA IV	281048001	reštaurácia s prírodným amfiteátrom	2368,00	5,00 €
Starý most, Mýtny domček PE	BA V	346000001	prevádzka reštaurácie	109,20	7,50 €
Starý most, Mýtny domček SM	BA I		bývalé colné múzeum, voľne	65,00	8,00 €
Struková 13, garáž	BA II	974901001		15,00	5,50 €
Suché Mýto - hudobný klub	BA I	200200200	hudobný klub	325,87	7,00 €
Štefánikova 35	BA I	21001	CVČ	758,31	5,50 €
Štefánikova 39	BA I		CVČ	220,80	6,50 €
Technická 6	BA I	976901001	bunkovisko MPS - kancelárie MPS		
	BA I		kancelárie MPS	287,90	5,50 €
	BA I		dielne	1693,00	3,50 €
	BA I		dielne a sklady	688,00	3,50 €
	BA I		administratívna budova, t.č. pripravovaná investícia, SV	2790,00	5,50 €
	BA I		6 garáží	100,00	5,00 €
	BA I	976901002	umývačka aut + dielne	126,00	5,00 €
	BA I		čerpacia stanica	42,00	1,50 €
	BA I		mazutová kotoľňa, nefunkčná + dielne	280,00	- €
	BA I		trafostanica	45,00	- €
	BA I		plechový sklad	700,00	2,80 €
	BA I		trafostanica	25,00	- €
	BA I		prístrešok	112,00	2,00 €
Tmavské mýto, podchod	BA II	171901000	podchod Tmavské mýto	1975,80	12 az 25
Uránová 2	BA II	309002001	ubytovňa, t.č. v rekonštrukcii pre ZUŠ Exnárova	2436,00	4,00 €
Uršulínska 11	BA I	128011001	kancelárie Magistrát.hl.m.		7,50 €
Uršulínska 6	BA I	081006002	kancelárie Magistrát.hl.m.		7,50 €
Velehradská 35	BA II	299002001	prípravený na rekonštrukciu	410,00	6,50 €
Ventúrska 4	BA I	193004003		599,78	15,00 €
Vihoriatska 10	BA III	199010002	súkromná škola	1783,97	2,50 €
Vietnamská 23	BA II	277002001	bývalá ubytovňa + 2 schátrané objekty	1009,16	4,00 €

Záporožská 5 (Röntgenova 24)	BA V	968901002	kancelárie	713,95	6,50 €
	BA V	968901003	kancelárie	38,34	6,50 €
	BA V	968901004	kancelárie	34,49	6,50 €
	BA V	968901005	kancelárie	1196,75	6,50 €
	BA V	968901006	vyslelač	1,00	30,00 €
Záporožská 8	BA V	985901001	pracovisko agendy a dokladov	579,20	6,50 €
	BA V	985901002	škola, nebytové priestory	2753,13	2,50 €
	BA V	985901004	pavilón E na športovú činnosť	567,80	3,50 €
Židovská 1	BA I	344001002	Od 06/2022 ZUŠ Kovalského	3087,77	2,50 €
Štetinova 2	BA I		administratívna budova, prázdna	1130,00	7,50 €
Bistro Čajka	BA I		plánovaný nájom	36,00	5,50 €
Korytnická 8	BA II		pôvodne zosilovacia stanica tepla	120,00	5,00 €

Príloha č. 2 – Tabuľka cien krátkodobého prenájmu nehnuteľného majetku hlavného mesta

Účel nájmu	Doba nájmu do 24 hod Eur/deň	Doba nájmu dlhšie ako 24 hod. Eur/deň
Filmovanie - reklama	400,00	300,00
Filmovanie - film	300,00	200,00
Filmovanie - dokument	150,00	100,00
Reklamné akcie	400,00	400,00
Spoločenské akcie	100,00	100,00
Charitatívne akcie	60,00	50,00

RESET MATICE

MATICA PRE VÝPOČET NÁJMOV POZEMKOV	
Výmera pozemku (m2)	230
Typ pozemku podľa kategórií (vybrať zo zoznamu)	Stavby - Existujúce trvalé stavby so súp. Číslo
Východzia hodnota ("Benchmark") podľa vybranej kategórie - nájom za m2/rok	€30,00
Povyšujúce alebo redukovujúce faktory	Úprava východiskovej hodnoty
1. Lokalita	1,25
2. Tvar pozemku a topografia	1,00
3. Prístup	1,00
4. Okolie pozemku, občianska vybavenosť	1,00
5. Dostupnosť sietí a infraštruktúra	1,00
6. Zastavanosť pozemku, súčasné využitie a potenciál územia	1,00
7. Environmentálna záťaž	1,00
8. Veľkosť pripravovaného projektu na pozemku	1,00
9. Doba prenájmu	1,00
10. Obmedzenia bezprostredného okolia vytvorené predmetným nájomom	1,00
11. Komerčný/nekomerčný účel	0,50
12. Iný špecifický faktor	1,00
Upravená východisková hodnota porovnávaného pozemku (m2/rok)	€18,75
Celkový nájom (za celý rok)	€4 312,50
Nájom (deň/m2)	€0,05

Príklad výpočtu: Pozemok 230 m2, kategória 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Typ pozemku	Benchmark
Dočasná skládka (stavebná činnosť)	30,00
Geologické vrtý (na monitorovanie podzemných vôd (pre štátny hydrometeorologický ústav alebo na komerčné účely)	5,00
Ihriská a športoviská - Nepodnikateľské subjekty – umiestnenie hracích prvkov (šmykľavka, preliezka, ...) verejnosti prístupné alebo neprístupné bez	0,50
Ihriská a športoviská - Podnikateľské subjekty	5,00
Ihriská a športoviská - Výcvikové plochy pre psov	5,00
Krátkodobé nájmy pozemkov (filmovanie, reklamné akcie, spoločenské akcie)	240,00
Prídomová zeleň - verejnosti neprístupná pri rodinných domoch, oplotená	9,00
Prídomová zeleň - verejnosti prístupná	0,50
Prístupy (výjazd, výjazd, schodiská, výťah) - pre nepodnikateľské subjekty	9,00
Prístupy (výjazd, výjazd, schodiská, výťah) -pre podnikateľské subjekty	18,00
Spevnené plochy - Iné využitie (zberné suroviny)	18,00
Spevnené plochy - Oplotený areál pri komerčnom priestore	24,00
Parkoviská v rámci výstavby/nadstavby bytových domov, ktoré zostanú verejné nevyhradené a nespoplatnené, tzn. verejnosti prístupné	18,00
Stavby - Existujúce trvalé stavby so súp. Číslom	30,00
Stavby - garážové domy	20,00
Stavby - Komunikácie (prístupové komunikácie, odbočovací pruh, verejný chodník)	3,00
Stavby - Oddychová zóna, pešia zóna	3,00
Stavby - podzemné	20,00
Stavby - radové a samostatne stojace garáže	25,00
Stavby - Vysielač	2100,00
Stavebná činnosť - do vydania ÚR	5,00
Stavebná činnosť- do vydania KR	30,00
Uloženie inžinierskych sietí	30,00
Včeliny – chov včiel – prenájatia plôch verejnej zelene	3,00
Záhrady - samostatné, v záhradkárskych osadách, pri rodinných domoch	3,00

Uvažujeme vždy 1 vysielaciu jednotku, bežne ako 1 m2 bez ohľadu na presnú výmenu

		Povýšujúce alebo ponížujúce faktory											
UZAMKNUTIE FAKTOROV PRE JEDNOTLIVÉ TYPY POZEMKOV		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		1. Lokalizácia	2. Tvar pozemku a topografia	3. Prístup	4. Okolie pozemku, občianska vybavenosť	5. Dostupnosť siete a inžinierska	6. Zastavanosť pozemku, súčasné využitie a potenciál uzemia	7. Environmentálna záťaž	8. Veľkosť pripravovaného projektu na pozemku	9. Doba prenájomu	10. Očistenosť bezprostredného okolia vytvorená predmetným nájomom	11. Podnikateľský/nepodnikateľský údel	12. Inj. špecifický faktor
Typy pozemkov	Stavebná činnosť - do vydania UR	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Stavebná činnosť - do vydania KR	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Uloženie inžinierskych sietí	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Dočasné skládka (stavebná činnosť)	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Prístupy (vjazd, výjazd, schodiská, výťahy) - pre podnikateľské subjekty	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Prístupy (vjazd, výjazd, schodiská, výťahy) - pre nepodnikateľské subjekty	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Spevnené plochy - Oplotený areál pri komerčnom priestore	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Parkoviská v rámci výstavby/nadstavby bytových domov, ktoré zostanú verejne nevyužívané	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Spevnené plochy - Iné využitie (zberné súroviny)	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Stavby - Energetické stavby so súp. chladičom	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Stavby - Komerčné (prístupové komunikácie, odbočovacie pruhy, verejné chodníky)	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Stavby - Oddechové zóny, pešia zóna	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Stavby - Vysielateľ	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Stavby - radió a samostatné slota/cagaráže	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť
	Stavby - garážové domy	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť
	Stavby - podzemné	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	horská a športoviská - Podnikateľské subjekty	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	horská a športoviská - Nepodnikateľské subjekty - umiestnenie hracích prvkov (šmykľavky, preliezky...) verejnosti prístupné alebo neprístupné bez poplatku	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	horská a športoviská - Výcvikové plochy pre psov	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Prídomová zeleň - verejnosti prístupná	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Prídomová zeleň - verejnosti neprístupná pri rodinných domoch, oplotená	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Záhrady - samostatné, v záhradkách/okrajových častiach, pri rodinných domoch	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Všetřiny - chov včiel - prenášané plochy verejnej zelene	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Geologické vŕty (na monitorovanie podzemných vôd (pre štátny hydrometeorologický ústav alebo na komerčné účely)	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Kritická nájom pozemkov (filmovanie, reklamné akcie, spoločenské akcie)	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť

[illegible]

Príloha č. 4 Definícia faktorov upravujúcich výpočet výšky nájomného za nájom pozemkov

1. Lokalita

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): širšie Staré Mesto, zahŕňajúc oblasť Mlynských Nív (Twin City, Eurovea, Sky Park) – Apollo most, Košická, Páričkova

Kategórie:

	Lokalita	Úprava faktoru - hodnota
I.	úplne centrum Staré Mesto	1.25
II.	Petržalka od Einsteinovej ulice na sever, Nivy-Ružinov od Košickej ulice na východ, od Páričkovej na juh, Trnávka, Nové Mesto, Vinohrady	0.85
III.	Petržalka od Einsteinovej na juh, Rača, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Jarovce, Rusovce, Devín, Záh. Bystrica	0.75
IV.	Vrakuňa, Pod. Biskupice, Cuňovo, Vajnory, D. N. Ves	0.65

Možnosti doupravovania faktoru: (+/-0.05 pre úpravu mikro-lokality)

Hranice celkových možných úprav: (0.60-1.25)

Výnimky (iné limity úpravy):

- Stavby - Komunikácie (prístupové komunikácie, odbočovací pruh, verejné chodníky)
- Dočasná skládka

Na výber úprava podľa:

Kategória I., II. – (1.00)

Kategória III., IV., V. – (0.80)

Faktor je uzamknutý pre: Žiadne (používa sa pre všetky typy pozemkov)

2. Tvar pozemku a topografia

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): rovinný pozemok pravidelného tvaru

Kategórie:

- Obmedzenie využitia alebo funkcie daného pozemku – mierne (0.90)
- Obmedzenie využitia alebo funkcie daného pozemku – výrazne (0.80)

Možnosti doupravovania faktoru: (+/-0.05 pre úpravu mikro-lokality)

Hranice celkových možných úprav: (0.80-1.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: typy pozemkov, pri ktorých tvar a svahovitosť nemá vplyv na využitie pre plánovaný predmet prenájmu

3. Prístup

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): dobrý peší prístup, prístup k verejným komunikáciám bez obmedzení, spevnenou cestou

Kategórie:

- Prístup cez cudzí pozemok s rizikom obmedzenia prístupu (0.90)
- Zhoršený povrch prístupovej komunikácie – nespevnená cesta – (0.90)

Možnosti doupravovania faktoru: (+-0.05) pre individuálnu úpravu napr. pri výrazne horšom povrchu prístupovej cesty

Hranice celkových možných úprav: (0.85-1.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: vinohrady, záhrady, prídomová zeleň, atď.

4. Okolie pozemku, občianska vybavenosť

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Blízkosť a pešia dostupnosť bežnej občianskej vybavenosti a MHD

Kategórie:

- Obmedzené – mierne (0.90)
- Obmedzené – výrazne (0.80)

Možnosti doupravovania faktoru: (+-0.05) pre individuálnu úpravu napr. pri výrazne obmedzenej, resp. chýbajúcej občianskej vybavenosti

Hranice celkových možných úprav: (0.75-1.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Typy pozemkov, pri ktorých blízkosť a pešia dostupnosť bežnej občianskej vybavenosti a MHD nemá vplyv na využitie pre plánovaný predmet prenájmu

5. Dostupnosť sietí na pozemku

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Všetky siete sú dostupné (priamo na pozemku alebo na jeho hranici)

Kategórie:

- Čiastočne dostupné - mierne (0.90) (iba niektoré siete na pozemku)
- Nedostupné – výrazne (0.80) (žiadne siete)

Hranice celkových možných úprav: (0.80-1.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Typy pozemkov, pri ktorých dostupnosť sietí nemá žiadny vplyv na využitie pre plánovaný predmet prenájmu (napr. dočasná skládka, cesty, prídumová zeleň..)

6. Zastavanosť a zabratie pozemku, súčasné využitie a budúci potenciál územia

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Súčasné využitie pozemku

Kategórie:

- Možné mierne zhodnotenie pozemku (1.10)
- Možné výrazné zhodnotenie pozemku (1.20)

Možnosti doupravovania faktoru: (+0.10/0.20)

Hranice celkových možných úprav: (1.00-1.20)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Typy pozemkov, ktoré sa nedajú zastavať, resp. využiť inak ako je ich súčasné využitie (napr. pešia zóna, zeleň bez možnosti zástavby, cesty, krátkodobo prenajaté pozemky a pod.)

7. Enviromentálna záťaž

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Žiadne riziko enviromentálnej záťaže

Kategórie:

- Existuje riziko enviromentálnej záťaže (akékoľvek, aj nízke) (2.00)

Hranice celkových možných úprav: (1.00 alebo 2.00)

Faktor je uzamknutý pre: ---

8. Veľkosť pripravovaného projektu na pozemku

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): nájom za pozemok týkajúci sa konkrétneho plánovaného projektu s celkovou úžitkovou plochou do 10 000 m²

Kategórie:

- (+0.50) pre projekt vo výstavbe s úžitkovou plochou väčšou ako 10 000m²

Hranice celkových možných úprav: 1.00 alebo 1.50

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: všetky typy pozemkov, okrem tých, ktoré súvisia so stavebnou činnosťou (cestná infraštruktúra, stavebná skládka a pod.)

9. Doba prenájmu

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): doba neurčitá (dlhodobý prenájom)

Kategórie:

- (+0.10) za každý deň, o ktorý je doba prenájmu kratšia ako 10 dní

Hranice celkových možných úprav: 1.00 – 2.00

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: všetky typy pozemkov, prenajaté na dobu dlhšiu ako 10 dní (všetky okrem Dočasná skládka, terasy, predajné stánky, filmovanie, reklama)

10. Obmedzenia bezprostredného okolia vytvorené predmetným nájomom

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): prenájom predmetného pozemku nijak neobmedzuje bezprostredné okolie

Kategórie:

- (+0.05) pre individuálnu úpravu v závislosti od stupňa obmedzenia bezprostredného okolia

Hranice celkových možných úprav: 1.00 – 1.50

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: ---

11. Komerčný/nekomerčný účel

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Komerčný účel

Kategórie:

- Nekomerčný účel – (0.50)

Hranice celkových možných úprav: 0.50 alebo 1.00

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: ---

12. Iný špecifický faktor

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Výsledná hodnota nájmu za predmetný pozemok po určení všetkých hore-uvodených faktorov

Kategórie:---

Hranice celkových možných úprav: v rozpätí od (0.75 - 2.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: ---

MATICA PRE VÝPOČET PREDBEŽNEJ ODPLATY ZA VECNÉ BREMENŇ	
Výmera pozemku súvisiaceho s vecným bremenom (m2)	20
Typ pozemku podľa lokality (vybrať zo zoznamu)	0 - Káňava Ves
Východisková hodnota ("Benchmark") podľa lokality - predbežná odplata za m2	€320,00
Povyšujúce alebo redukujúce faktory	Úprava východiskovej hodnoty
1. Miera zataženia	1,00
2. Benefit - (1) podnikateľský / (2) fyzická osoba / (3) verejnosť alebo neziskový sektor	1,00
3. Zataženie podľa výmery (úprava v prípade neúmerne veľkého pozemku, nad 1000 m2)	0,80
Upravená východisková hodnota vecného bremena porovnávaného pozemku (na m2)	€48,00
Predbežná odplata za vecné bremeno	€960,00

	Benchmark
Staré Mesto	75,00
Ružinov	60,00
Nivy	60,00
Trnávka	60,00
Podunajské Biskupice	45,00
Vrakuňa	45,00
Nové Mesto	60,00
Vlnohrady	60,00
Rača	52,50
Vajnory	45,00
Karlova Ves	60,00
Dúbravka	60,00
Devínska Nová Ves	52,50
Lamač	52,50
Devín	52,50
Záhorská Bystrica	52,50
Petržalka	60,00
Jarovce	52,50
Rusovce	52,50
Čunovo	52,50

Typ pozemku	Miera zaťaženia (navrhované rozpätie faktorov)
Právo prechodu a prejazdu	30%-40%
Právo prechodu	25%-35%
Právo stavby - budovy, objekty	100%
Právo inžinierskych sietí	25%-35%
Právo presahu	25%-30%
Právo stavby - spevnená plocha	50%-65%

1. Miera zaťaženia	1,00	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
2. Benefit	1,00	0,75	0,50							
3. Zaťaženie podľa výmery (napríklad úprava z dôvodu neúmerne veľkého poz...	1,00	0,90	0,80							

Príloha č. 6 Definícia faktorov upravujúcich výpočet výšky predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena

A. Miera zaťaženia

Tento faktor určuje typ vecného bremena podľa miery zaťaženia pozemku a z toho vyplývajúceho obmedzenia pre vlastníka nehnuteľnosti. Na základe odhadovanej miery obmedzenia pozemku vyvolaného zriadením vecného bremena a jeho typom sa v matici na výpočet predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena používa nasledovné rozpätie upravujúcich faktorov:

Typ vecného bremena	Miera zaťaženia (rozpätie)
Právo prechodu a prejazdu	30%-40%
Právo prechodu	25%-35%
Právo stavby - budovy, objekty	100%
Právo inžinierskych sietí	25%-35%
Právo presahu	25%-30%
Právo stavby - spevnená plocha	50%-65%

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): o vysokú mieru zaťaženia ide v prípade vecného bremena práva stavby.

Nižšia hranica upravujúceho faktora: pozemok je daným typom vecného bremena zaťažený v menšej miere (napr. pozemok je plne využiteľný, je povolený len prístup na potenciálnu údržbu sietí - úprava 0,25)

Vyššia hranica upravujúceho faktora: pozemok je daným typom vecného bremena zaťažený vo väčšej miere (napr. ochranné pásmo v prípade plynového potrubia – úprava 0,35)

Hranice celkových možných úprav: (0.25-1.00)

B. Benefit

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): zo zriadenia vecného bremena má benefit konkrétny podnikateľský subjekt.

Kategórie:

Zo zriadenia vecného bremena má benefit fyzická osoba – 0.75

Zo zriadenia vecného bremena má benefit verejnosť alebo neziskový sektor – 0.50

Hranice celkových možných úprav: (0.50-1.00)

C. Rozsah zaťaženia podľa výmery

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): výmera pozemku nižšia ako 500 m²

Kategórie:

Pozemok s výmerou od 500 m² do 2,000 m² - (0.90)

Pozemok s výmerou nad 2,000 m² - (0.80)

Hranice celkových možných úprav: (0.80-1.00)

Faktor je uzamknutý pre: Všetky pozemky s výmerou nižšou ako 500 m²

RESET MATICE

MATICA PRE VÝPOČET RIADNEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNEHO BREMENA	
Výmera pozemku súvisiaceho s vecným bremenom (m2)	
Typ zaťaženia pozemku (vybrať zo zoznamu podľa cieľenej kategórie vecného bremena)	
Východisková hodnota ("Benchmark") podľa vybranej kategórie - nájom za m2/rok	€0,00
Povyšujúce alebo redukovujúce faktory	Úprava východiskovej hodnoty
1. Lokalita	1,00
2. Prístup	1,00
3. Okolie pozemku, občianska vybavenosť	1,00
4. Zastavanosť a zabratie pozemku, súčasné využitie a budúci potenciál územia	1,00
5. Veľkosť pripravovaného projektu na pozemku	1,00
6. Miera zaťaženia v rámci danej kategórie vecného bremena	1,00
7. Iný špecifický faktor	1,00
Upravená východisková hodnota nájmu porovnávaného pozemku s ohľadom na kategóriu vecného bremena	€0,00
Celkový nájom porovnávaného pozemku s ohľadom na kategóriu vecného bremena (za celý rok)	€0,00
Investičný multiplikátor 10 (zohľadňujúci povahu vecného bremena)	€10,00
Riadna odplata za zriadenie vecného bremena (za celú výmeru pozemku súvisiacu s vecným bremenom)	€0,00
Riadna odplata za zriadenie vecného bremena (za m2 z celej výmery pozemku súvisiacej s vecným bremenom)	#DELENIENULOUI

Červené polia nemenia, ostávajú na 1.00

Typ pozemku	Benchmark
Právo prechodu a prejazdu	15,00
Právo prechodu	12,50
Právo stavby - budovy, objekty	30,00
Právo inžinierskych sietí	17,50
Právo presahu	8,75
Právo stavby - spevnena plocha	17,50

		Povyšujúce a redukuje faktory						
		1	2	3	4	5	6	7
UZAMKNUTIE FAKTOROV PRE JEDNOTLIVÉ TYPY POZEMKOV		1. Lokalita	2. Prístup	3. Okolie pozemku, občianska vybavenosť	4. Zastavanosť a zabratie pozemku, súčasné využitie a budúci potenciál územia	5. Veľkosť pripravovaného projektu na pozemku	6. Miera zaťaženia v rámci danej kategórie vecného bremena	7. Iný špecifický faktor
Typy pozemkov	Právo prechodu a prejazdu	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Právo prechodu	P - je možné použiť	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Právo stavby - budovy, objekty	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Právo inžinierskych sietí	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Právo presahu	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť
	Právo stavby - spevnená plocha	P - je možné použiť	N - nepoužiť	N - nepoužiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť	P - je možné použiť

[illegible]

Príloha č. 8 Definícia faktorov upravujúcich výpočet výšky riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena

A. Lokalita

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): širšie Staré Mesto, zahŕňajúc oblasť Mlynských Nív (Twin City, Eurovea, Sky Park) – Apollo most, Košická, Páričkova

Možnosti úpravy daného faktoru:

Lokalita	Úprava faktoru - hodnota
úplne centrum Staré Mesto	1.25
Petržalka od Einsteinovej ulice na sever, Nivy-Ružinov od Košickej ulice na východ, od Páričkovej na juh, Trnávka, Nové Mesto, Vinohrady	0.85
Petržalka od Einsteinovej na juh, Rača, Karlova Ves, Dúbravka, Lamač, Jarovce, Rusovce, Devín, Záh. Bystrica	0.75
Vrakuňa, Pod. Biskupice, Čunovo, Vajnory, D. N. Ves	0.65

Možnosti doupravovania faktoru: (+-0.05 pre úpravu mikro-lokality)

Hranice celkových možných úprav: (0.60-1.25)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Žiadne (používa sa pre všetky typy pozemkov)

B. Prístup

Faktor zahŕňa celkovú kvalitu prístupu, napríklad svahovitosť terénu, povrch pozemku, a to nielen prístupového pozemku, ale aj zaťažovaného pozemku, vzhľadom na jeho využitie.

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): dobrý peší prístup, prístup k verejným komunikáciám bez obmedzení, spevnenou cestou

Možnosti úpravy daného faktoru:

- Prístup cez cudzí pozemok s rizikom obmedzenia prístupu (0.90)
- Zhoršený povrch prístupovej komunikácie – nespevnená cesta – (0.90)

Možnosti doupravovania faktoru: (+-0.05) pre individuálnu úpravu napr. pri výrazne horšom povrchu prístupovej cesty, výrazná svahovitosť terénu

Hranice celkových možných úprav: (0.85-1.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Právo inžinierskych sietí, právo presahu

C. Okolie pozemku, občianska vybavenosť

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Blízkosť a pešia dostupnosť bežnej občianskej vybavenosti a MHD

Možnosti úpravy daného faktoru:

- Obmedzené – mierne (0.90)
- Obmedzené – výrazne (0.80)

Možnosti doupravovania faktoru: (+/-0.05) pre individuálnu úpravu napr. pri výrazne obmedzenej, resp. chýbajúcej občianskej vybavenosti

Hranice celkových možných úprav: (0.75-1.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Právo prechodu a prejazdu, právo prechodu, právo inžinierskych sietí, právo presahu

D. Zastavanosť, podlažnosť a zabratie pozemku, súčasné využitie a budúci potenciál územia

Faktorom sa vyhodnocuje celková intenzita zástavby na predmetnom pozemku. Využíva sa pri povoľovaní sietí a infraštruktúry.

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Súčasný využitie pozemku

Možnosti úpravy daného faktoru:

- Možné mierne zhodnotenie pozemku (1.10)
- Možné výrazné zhodnotenie pozemku (1.20)

Možnosti doupravovania faktoru: (+0.10/0.20)

Hranice celkových možných úprav: (1.00-1.20)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Faktor je uzamknutý pre: Právo prechodu a prejazdu, právo prechodu

E. Veľkosť pripravovaného projektu na pozemku

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): nájom za pozemok týkajúci sa konkrétneho plánovaného projektu s celkovou úžitkovou plochou do 5 000 m²

Možnosti úpravy daného faktoru:

- (+0.50) pre projekt vo výstavbe s úžitkovou plochou väčšou ako 5 000m²

Hranice celkových možných úprav: 1.00 alebo 1.50

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Uzamknuté pre: ---

F. Miera zaťaženia v rámci danej kategórie vecného bremena

Faktor sa používa na upresnenie miery zaťaženia v ktorejkoľvek kategórii vecného bremena, konkrétne na subjektívnu úpravu pri zrejmej nižšej miere zaťaženia ako je obvyklé v danej kategórii (napr. právo prechodu cez pozemok bez iného potenciálneho využitia).

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): najvyššia miera zaťaženia v danej kategórii vecného bremena.

Možnosti úpravy daného faktoru:

- (-0.05) pre individuálnu úpravu v závislosti od stupňa obmedzenia ďalšieho využitia pozemku)

Hranice celkových možných úprav: 0.70-1.00

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Uzamknuté pre: ---

G. Iný špecifický faktor

Faktor sa použije pri zohľadnení špecifik daného prípadu, ktoré neboli aplikované v rámci iných faktorov tejto matice a majú zásadný vplyv na výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena

Východisková úroveň (žiadna úprava=1.00): Výsledná hodnota riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena za predmetný pozemok po určení všetkých hore- uvedených faktorov

Úprava daného faktoru:---

Hranice celkových možných úprav: v rozpätí od (0.75 - 2.00)

Výnimky (iné limity úpravy): ---

Uzamknuté pre: ---

Výpis
zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 12.09.2022

k bodu

Informácia o plnení uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy
č. 684/2020 zo dňa 26.11.2022

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **berie na vedomie** predloženú informáciu

Hlasovanie:

prítomní: 9, za: 9, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 12.09.2022