

Materiál na rokovanie orgánu:  
Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)  
ktoré sa koná dňa: 06.11.2025

---

**Informácia o dodatočných opatreniach na znížovanie zadlženosti hlavného mesta**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Zodpovedný:**

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

**Spracovateľ:**

Veronika Horváthová, MSc., oddelenie hlavného  
ekonóma

**Materiál obsahuje:**

1. Rozhodnutie primátora RP45 Opatrenia na  
znižovanie zadlženia
2. Príloha č.1 RP45\_A01 Popis fungovania nástrojov



Názov predpisu:	Opatrenia na znižovanie zadlženia				
Typ predpisu:	Rozhodnutie primátora	Reg. značka:	AG1	Verzia:	1.0
Číslo predpisu:	RP45	Reg. číslo záznamu:	MAG 640373/2025		
Klasifikačný stupeň:	Verejné	Účinný od:	01.11.2025	Účinný do:	Odvolania
Predpis v záujme verejnosti:	Áno	Platnosť od:	Od dátumu elektronického podpisu		
Účel predpisu:	Rozhodnutie primátora HM SR BA, ktorým sa stanovujú opatrenia a nástroje na rýchlejšie znižovanie zadlženia hlavného mesta.				
Záväzné pre:	Interný predpis je záväzný pre: - Zamestnancov všetkých organizačných útvarov magistrátu				
Oboznámenie sa:	Tento predpis je určený na oboznámenie sa pre: - Rozpočtové a príspevkové organizácie.  Tento predpis je určený na zverejnenie na webovom sídle hlavného mesta SR Bratislavy				
Schválil:	Matúš Vallo, primátor HM SR BA				
Vlastník:	Ján Mazúr, útvar mestských stratégií a analýz, vedúci útvaru				
Spracovateľ:	Veronika Horváthová, oddelenie hlavného ekonóma, samostatný odborný referent				
Kľúčové slová:	#stratégia #dlh #rozpočet				
IT systémy využité v predpise:	-				
Zmeny a ich dôvod:	Nový interný predpis, ktorým sa stanovujú nástroje na systémové znižovanie zadlženia HM SR BA.				Detail v kapitole História zmien



## Opatrenia na znižovanie zadlženia

### Rozhodnutie primátora RP45

## Obsah

1. Úvod.....	3
1.1. Skratky.....	3
1.2. Použité pojmy .....	3
2. Nástroje určené na rýchlejšie znižovanie zadlženosti.....	5
2.1. Kapitálové príjmy z predaja majetku.....	5
2.2. Príjmy získané odplatným využitím kapacity pozemkov .....	5
2.3. Príjmy z investícií s finančnou návratnosťou .....	5
3. Zaplatenie mimoriadnej splátky počas kalendárneho roka .....	5
4. Plánovanie mimoriadnej splátky a odpočet plnenia opatrení .....	5
5. Súvisiace interné, externé a iné predpisy .....	6
6. História zmien .....	6
7. Prílohy .....	6



# Opatrenia na znížovanie zadlženia

## Rozhodnutie primátora RP45

## 1. Úvod

Toto rozhodnutie primátora Hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje opatrenia a postup pre systémové znížovanie zadlženia HM SR BA. Cieľom opatrení je dosiahnutie úrovne zadlženia HM SR BA pod 40 % celkových bežných príjmov predchádzajúceho roka do roku 2030 tak, aby sa vytvorila primeraná rezerva pre úroveň miery zadlženia vo vzťahu k fiškálnym pravidlám v celoštátnej legislatíve. Stanovený cieľ, dosiahnuť úroveň zadlženia nižšiu ako 40 %, je zároveň premietnutím princípov fiškálnej disciplíny, ktoré definuje čl. 5 [ústavného zákona č. 493/2011 o rozpočtovej zodpovednosti](#), do rozpočtových pravidiel HM SR BA.

Tento cieľ je postavený na predpokladoch zachovania aktuálneho spôsobu (metodiky) výpočtu zadlženia, ale aj súčasného systému a parametrov financovania dvojstupňovej samosprávy a vymedzenia kompetencií HM SR BA.<sup>1</sup> Okrem dosiahnutia tohto cieľa je zámerom opatrení aj podpora predvídateľnejšieho manažmentu zadlženia HM SR BA, zníženie bežných výdavkov na financovanie dlhu a vytvorenie dodatočného fiškálneho priestoru na neočakávané udalosti, pričom sa súčasne zachováva kontinuita rozvoja mesta. Celková výška kapitálových výdavkov bude preto pri tvorbe a schvaľovaní rozpočtu určená tak, aby bola v súlade s cieľom postupne znižovať mieru zadlženosti HM SR BA.

Toto rozhodnutie primátora rešpektuje platný [Štatút fondu](#) a [Uznesenie MsZ](#). Použitie výnosu v zmysle [Štatútu fondu](#) a [Uznesenia MsZ](#) a tohto rozhodnutia bude predmetom osobitného uznesenia MsZ.

Na tvorbe tohto rozhodnutia primátora participovali a spolupracovali útvar mestských stratégií a analýz, sekcia financií, zástupcovia riaditeľa magistrátu, riaditeľ magistrátu a kancelária primátora.

### 1.1. Skratky

Skratka	Význam
HM SR BA	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
HPP	Hrubá podlažná plocha
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky
MsZ	Mestské zastupiteľstvo
IPP	Index podlažných plôch
KP	Kancelária primátora
SF	Sekcia financií
SR	Slovenská republika
ÚMSaA	Útvar mestských stratégií a analýz

### 1.2. Použité pojmy

Pojem / Rola	Výklad
Banka	Úverová inštitúcia, ktorej predmetom činnosti je prijímanie vkladov alebo iných návratných peňažných prostriedkov od verejnosti a poskytovanie úverov na vlastný účet a má bankové povolenie
Bežný príjem	Príjem podľa § 5 ods. 1 <a href="#">zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov</a> v členení podľa rozpočtovej klasifikácie s výnimkou príjmov, ktoré sú podľa rozpočtovej klasifikácie Ministerstva financií SR kapitálovými príjmami (najmä dane, poplatky, pokuty a iné prevádzkové príjmy)

<sup>1</sup> Právny stav k 1.10.2025.



## Opatrenia na znížovanie zadlženia

### Rozhodnutie primátora RP45

Pojem / Rola	Výklad
Dlh	Suma peňazí, ktorú si hlavné mesto požičalo najmä prostredníctvom úverov a ktorú musí splácať v stanovených časoch podľa dohodnutých splátkových kalendárov, okrem úverov, ktoré sa v zmysle metodiky MF SR nezapočítavajú do dlhu hlavného mesta
Dlžník	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Hrubá podlažná plocha	Celková pôdorysná plocha všetkých nadzemných podlaží stavieb vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, počítaných podľa vonkajších rozmerov
Index podlažných plôch	Pomer medzi celkovou hrubou podlažnou plochou všetkých nadzemných podlaží stavby a plochou pozemku; vyjadruje intenzitu využitia územia
Investície s finančnou návratnosťou	Produktívne investície hlavného mesta do infraštruktúry, zariadení alebo projektov, pri ktorých sa časť vynaložených nákladov hlavnému mestu vracia vo forme zvýšených príjmov alebo úspor
Istina	Pôvodná suma peňazí, ktorú si dlžník požičal od veriteľa, ktorá je predmetom splácania a z ktorej sa počíta výška úrokov; nezohľadňuje sa v nej úrok ani poplatky, len čistá suma úveru
Kapitálový príjem	Jednorazový alebo nepravidelný príjem, ktorý pochádza z predaja majetku, investícií alebo iných kapitálových operácií v zmysle rozpočtovej klasifikácie MF SR
Klimatický fond	Revolvingový fond na financovanie investícií do zvyšovania energetickej efektívnosti budov a inštalácie obnoviteľných zdrojov energií
Magistrát	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Mestská časť	Ľubovoľná mestská časť Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
Mimoriadna splátka	Splátka, ktorá je zaplatená nad rámec platieb, ktoré sú dohodnuté v splátkových kalendároch jednotlivých úverov a zmluvné podmienky s bankou takú splátku umožňujú
Najmenej výhodný úver	Úver, ktorý má nevýhodnejšie/najhoršie podmienky splácania (t.j. najvyššie úroky), čo ho robí v porovnaní s inými úvermi relatívne finančne nevýhodným pre dlžníka
Odplatné využitie kapacity mestských pozemkov	Politika odplatného využitia kapacity mestských pozemkov, ktorá umožňuje hospodárne zhodnocovať nevyužité pozemky tým, že poskytuje súkromným partnerom možnosť zahrnúť ich do plánovania výstavby výmenou za finančný poplatok, pričom hlavné mesto si zachováva vlastníctvo pozemkov (bližšie v prílohe)
Revolvingový fond	Finančný nástroj, ktorý umožňuje opakované využívanie prostriedkov, pričom sa vracajú späť do fondu z dosiahnutých úspor alebo príjmov na financovanie ďalších projektov
Stratégia	Dlhodobý plán alebo smerovanie, ktoré si hlavné mesto zvolilo na dosiahnutie svojich cieľov
Štatút fondu	<a href="#">Uznesenie 234/2023</a> z dňa 29.06.2023, ktorým sa schvaľuje <a href="#">Štatút fondu rozvoja bývania</a> s účinnosťou 01.07.2023
Uznesenie MsZ	<a href="#">Uznesenie 208/2023</a> z dňa 25.05.2023, ktorým sa schvaľuje <a href="#">návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy</a>
Úrok	V prípade úveru ide o cenu, ktorú platí dlžník veriteľovi za dočasné použitie jeho peňazí po stanovenú dobu
Ústavný zákon o rozpočtovej zodpovednosti	<a href="#">Ústavný zákon č. 493/2011 o rozpočtovej zodpovednosti</a>
Úver	Suma, ktorú si hlavné mesto požičalo od veriteľa (spravidla od banky) a musí ju vrátiť podľa dohodnutých podmienok, zvyčajne s úrokmi
Územný plán	Dokument, ktorý určuje spôsob využívania územia v určitej oblasti
Veriteľ	Organizácia (spravidla banka), ktorá poskytla úver dlžníkovi a očakáva jeho vrátenie v súlade s dohodnutými podmienkami, vrátane zazmluvneného úroku
Zadlženie	Podiel dlhu hlavného mesta a celkových skutočných bežných príjmov hlavného mesta predchádzajúceho roka; vykazuje sa v percentách
Zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy	<a href="#">Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov</a>



## **2. Nástroje určené na rýchlejšie znížovanie zadlženosti**

- 1) Okrem splácania splátok podľa dohodnutých splátkových kalendárov HM SR BA každý rok zaplatí aspoň jednu mimoriadnu splátku najmenej výhodného úveru podľa podmienok, ktoré umožňuje zmluva s bankou, ak HM SR BA nadobudne niektorý z príjmov uvedených v bodoch [2.1.](#), [2.2.](#) a [2.3.](#) tohto článku.
- 2) Na mimoriadnu splátku sa používajú zdroje príjmu v bodoch [2.1.](#), [2.2.](#) a [2.3.](#).

### **2.1. Kapitálové príjmy z predaja majetku**

- 1) Na mimoriadnu splátku HM SR BA použije minimálne 30% príjmov z predaja majetku HM SR BA v rámci kalendárneho roka.
- 2) Toto pravidlo sa neuplatňuje v prípadoch, ak ide o zámenu pozemkov s iným subjektom a táto operácia bude zaznamenaná ako predaj pozemku HM SR BA inému subjektu a zároveň nákup pozemku iného subjektu HM SR BA.

### **2.2. Príjmy získané odplatným využitím kapacity pozemkov**

- 1) Na mimoriadnu splátku HM SR BA použije minimálne 50% príjmu, ktorý je získaný odplatným využitím kapacity pozemkov HM SR BA. 10% tohto príjmu HM SR BA použije na podporu konkurencieschopnosti HM SR BA. Pod podporou konkurencieschopnosti HM SR BA sa rozumie podpora aktivít smerujúcich k zvyšovaniu kvality podnikateľského a mestského prostredia, posilňovania efektívnosti, modernizácii mesta a zlepšeniu jeho postavenia v rámci regionálneho a národného socio-ekonomického rozvoja.

### **2.3. Príjmy z investícií s finančnou návratnosťou**

- 1) Na mimoriadnu splátku HM SR BA použije 20% príjmov z investícií s finančnou návratnosťou, ktoré ostanú k dispozícii po prevedení príspevku do Klimatického fondu.

## **3. Zaplatenie mimoriadnej splátky počas kalendárneho roka**

- 1) Zdroje získané podľa bodov [2.1.](#), [2.2.](#) a [2.3.](#), určené na mimoriadnu splátku, počas kalendárneho roka eviduje SF na samostatnej analytike účtovníctva HM SR BA.
- 2) SF vykoná mimoriadnu splátku každý kalendárny rok najneskôr v decembri.
- 3) Na mimoriadnu splátku HM SR BA použije zdroje podľa bodov [2.1.](#), [2.2.](#) a [2.3.](#).

## **4. Plánovanie mimoriadnej splátky a odpočet plnenia opatrení**

- 1) SF každý kalendárny rok vytvorí odhad výšky mimoriadnej splátky na nasledujúci kalendárny rok, ktorý bude súčasťou rozpočtu HM SR BA na nasledujúci kalendárny rok. Výška mimoriadnej splátky bude uvedená v zozname plánovaných splátok istín v rozpočte HM SR BA.
- 2) SF každý kalendárny rok v rámci záverečného účtu porovná skutočnú výšku mimoriadnej splátky za predchádzajúci kalendárny rok s pôvodne rozpočtovanou výškou mimoriadnej splátky na daný kalendárny rok.



## 5. Súvisiace interné, externé a iné predpisy

Dokument	Poznámka

Webová stránka aj s URL	Poznámka
<a href="#">Úložisko IP</a>	úložisko dokumentov
J:\Interne predpisy\rozhodnutia_	archív IP prijatých pred 01.01.2022

Externé a iné dokumenty	Poznámka
<a href="#">Rozpočtové pravidlá</a>	
<a href="#">Uznesenie 208/2023</a> z dňa 25.05.2023, ktorým sa schvaľuje <a href="#">návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy</a>	
<a href="#">Uznesenie 234/2023</a> zo dňa 29.06.2023, ktorým sa schvaľuje <a href="#">Štatút fondu rozvoja bývania</a> s účinnosťou 01.07.2023	
<a href="#">Ústavný zákon č. 493/2011 o rozpočtovej zodpovednosti</a>	
<a href="#">Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov</a>	

## 6. História zmien

Verzie	Druh zmeny	Platný od	Časť dokumentu	Zmeny
1.0	Nový dokument	01.11.2025	Celý dokument	Nový interný predpis, ktorým sa stanovujú nástroje na systémové znižovanie zadlženia HM SR BA.

## 7. Prílohy

Príloha č.1 [Popis fungovania nástrojov](#)

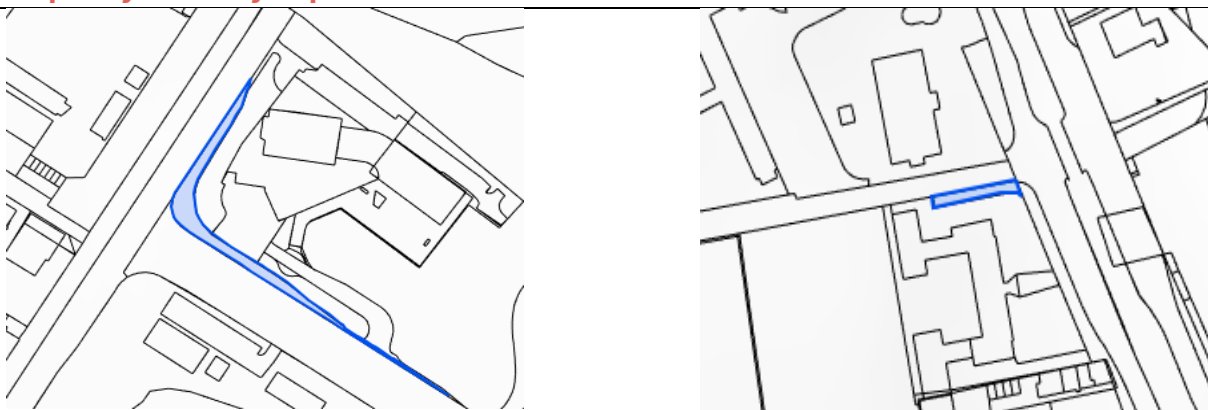
\* \* \*

## 1. Popis fungovania politiky odplatného využitia kapacity mestských pozemkov

Politika odplatného využitia kapacity pozemkov hlavného mesta je strategickým nástrojom, ktorým hlavné mesto aktívne a hospodárne zhodnocuje svoj majetok vo verejnom záujme. Na základe tejto politiky si hlavné mesto v plnom rozsahu zachováva vlastníctvo ku svojim pozemkom. Zároveň získava spravodlivú finančnú protihodnotu za súhlas s využitím ich kapacitného potenciálu, ktorý by inak zostal nevyužitý. Na základe transparentnej a odplatnej zmluvy tak hlavné mesto za vopred stanovených podmienok umožňuje partnerom zo súkromného sektora efektívnejšie realizovať ich zámery v súlade s platným územným plánom. Princíp spočíva v tom, že hlavné mesto udelí developerovi súhlas, aby do výpočtu kľúčových urbanistických regulatívov (ako IPP) mohol započítať aj výmeru presne špecifikovaného pozemku hlavného mesta. Týka sa to výlučne pozemkov, ktorých kapacitný potenciál hlavné mesto samo nedokáže a neplánuje využiť. Spravidla ide o pozemky pod miestnymi komunikáciami, chodníkmi, námestiami či pásy nevyužitých a nevyužitelných pozemkov popri pozemkoch developerov. Ide o koncept blízky tzv. „Air Rights“, či "Transferable Development Rights", ktorý úspešne využívajú metropoly ako New York, Londýn či Praha, ktoré majú na tento proces zavedenú oficiálnu mestskú politiku. V prípade Bratislavy každá takáto dohoda podlieha individuálnemu odbornému posúdeniu, na základe pripravovanej metodiky a schválení Mestským zastupiteľstvom, čo zaručuje plnú verejnú kontrolu nad zhodnocovaním mestského majetku.

Fungovanie tohto mechanizmu v praxi si možno najlepšie ilustrovať na konkrétnom príklade. Predstavme si developera, ktorý vlastní pozemok s výmerou 3 000 m<sup>2</sup> a pripravuje na ňom nový projekt. Tento pozemok susedí s mestskou komunikáciou s plochou 1 500 m<sup>2</sup>, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta. Oba pozemky sa nachádzajú v rovnakej funkčnej ploche, pre ktorú Územný plán hlavného mesta stanovuje napríklad Index podlažných plôch na úrovni 2,4. Bez dohody s hlavným mestom by developer mohol postaviť hrubú podlažnú plochu len zo svojho pozemku, teda 3 000 m<sup>2</sup> krát 2,4, čo predstavuje 7 200 m<sup>2</sup> HPP. Avšak na základe odplatnej zmluvy mu hlavné mesto udelí súhlas, aby pre výpočet využil súčet plôch oboch pozemkov. Jeho nová výpočtová základňa je teda 4 500 m<sup>2</sup> (3 000 m<sup>2</sup> + 1 500 m<sup>2</sup>), čo mu pri rovnakom IPP 2,4 umožňuje na svojom pozemku zrealizovať projekt s celkovou HPP až 10 800 m<sup>2</sup>. Developer tak získa možnosť postaviť o 3 600 m<sup>2</sup> viac, čo môže znamenať napríklad pridané poschodia alebo rozšírenie budovy. Hlavné mesto si udrží vlastníctvo svojej komunikácie a zároveň získa finančnú protihodnotu za zhodnotenie kapacitného potenciálu, ktorý by inak zostal nevyužitý.

**Graf: Ilustračné príklady pozemkov hlavného mesta, kde by bolo možné uplatniť politiku odplatného využitia kapacity mestských pozemkov**



Zdroj: ÚGKK SR





## 2. Popis fungovania investícií s finančnou návratnosťou

Hlavné mesto sa plánuje intenzívnejšie zameriavať na produktívne investície do oblastí s finančnou návratnosťou (prenájom priestorov či predaj elektrickej energie), ktorých cieľom je tvoriť dodatočný príjem. Bratislavská spoločnosť pre správu majetku realizuje trhovo zaujímavé stavebné projekty na pozemkoch magistrátu, pričom má vo svojom portfóliu priemyselné, komerčné a rezidenčné projekty. Príklady zahŕňajú ubytovňu s obchodnými priestormi alebo prestavbu výrobného-skladového areálu KSP pre náročnejších zákazníkov. Dlhodobý prenájom týchto nehnuteľností bude generovať stabilné príjmy vo forme nájomného. Ďalším typom investície s finančnou návratnosťou môže byť inštalácia solárnych panelov na mestských budovách (napr. na vozovni Jurajov dvor) a následný predaj nespotrebovanej energie do siete. Potenciálny výnos sa bude deliť medzi viacerých príjemcov – časť príjmov získa klient na ďalší rozvoj, časť tím hlavného energetika resp. bude odvedená do Klimatického fondu a určená na realizáciu a financovanie ďalších projektov, časť hlavné mesto môže využiť podľa potreby, napríklad na mimoriadnu splátku úveru.

\* \* \*