



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29.06.2023

Číslo záznamu: MAG 404203/2023
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

**Informácia o vyhlásení výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu pre
potenciálnych záujemcov zo súkromného sektora v záujme budovania predpokladov na rozvoj
nájomného bývania**

Predkladateľ:

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, v.r.
námestníčka primátora

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Materiál k informácií o vyhlásení výzvy a príloha č.6
4. Výpis komisie územného a strategického plánovania výstavby

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc., v.r.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Spracovateľ:

Ing. arch. Michal Pulman, v.r.
vedúci oddelenia rozvoja bývania

Mgr. Lea Baričiaková
samostatný odborný referent
v zastúpení Ing. arch. Michal Pulman, v.r.
vedúci oddelenia rozvoja bývania

Jún 2023

Kód uznesenia
8.1

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

predloženú informáciu o vyhlásení výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu nevyužívaných plôch rezerv dopravy, reprezentovaných v územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy ako funkčné plochy s kódom funkcie č. 701, 702 a 703 a to za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste SR Bratislave.

Dôvodová správa

Uznesením č. 917/2021 zo dňa 24.06.2021 bola Mestským zastupiteľstvom zobratá na vedomie Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania, ktorá slúži ako východiskový dokument spolupráce Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len ako „hlavné mesto“) so súkromným sektorom. V decembri 2021 prebehla prvá aktualizácia Metodiky, ktorá bola prijatá uznesením č. 1097/ 2021 zo dňa 16.12.2021, pričom dôvodmi potreby aktualizácie Metodiky boli v tom čase najmä požiadavky na upresnenie zmluvného vzťahu medzi hlavným mestom a súkromným sektorom.

Hlavné mesto návrhom druhej aktualizácie Metodiky nadväzuje na Výzvu 1, kedy hlavnému mestu na základe získaných poznatkov a dát, v rámci procesu Výzvy 1 v spolupráci hlavného mesta so súkromným sektorom, vznikla nevyhnutná zmena v nastavených kritériách a v tomto prípade navrhujeme zmenu úpravy relevantných kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu.

Návrh aktualizácie Metodiky sa týka drobných úprav v Metodike, ktoré sa zameriavajú na zmenu optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, kde sú uvedené aj vylúčené lokality, v ktorých sa dané územie nemôže nachádzať. Jedným z týchto území je územie dopravy a dopravnej vybavenosti. Konkrétne sa týka nevyužívaných plôch rezerv dopravy, reprezentovaných v územnom pláne mesta ako funkčné plochy s kódom funkcie č. 701, 702 a 703. (701 - plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy; 702 - plochy zariadení železničnej dopravy; 703 - plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy). Funkčné plochy s kódom funkcie 704 - rezerva zariadení dopravy a 705 - zariadenia diaľničnej siete, ostávajú naďalej súčasťou vylúčených lokalít, pre ktoré nie je vhodné v súčasnosti overovať zmenu ich funkčného využitia vzhľadom na ich špecifický režim a požiadavky, vyplývajúce z osobitných právnych predpisov.

Za týmto účelom vyhlasujeme Výzvu 2 „Výzvu na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu nevyužívaných plôch rezerv dopravy, reprezentovaných v územnom pláne mesta ako funkčné plochy s kódom funkcie č. 701, 702 a 703 a to za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hl. meste Bratislave“. Výzva 2 bude vyhlásená od 01.07.2023 a potenciálni záujemci majú čas do 31.8.2023 predkladať žiadosti na zmenu územného plánu s potrebnými prílohami podľa návrhu aktualizovanej Metodiky územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 41/2023 zo dňa 15. 06. 2023 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Informácia o vyhlásení výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu pre potencionálnych záujemcov zo súkromného sektora v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania

Sekcia nájomného bývania hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v zmysle Koncepcie mestskej bytovej politiky na roky 2020 – 2030 a Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania týmto

**vyhlasuje
výzvu**

na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu *nevyužívaných plôch rezerv dopravy, reprezentovaných v územnom pláne mesta ako funkčné plochy s kódom funkcie č. 701, 702 a 703* za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v Hl. meste Slovenskej republiky Bratislave

podmienky:

1. Vyhlasovateľ:

Vyhlasovateľ:	Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sídlo:	Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava
Štatutárny zástupca:	Ing. arch. Matúš Vallo
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596

2. Zámer výzvy:

Riešenie dostupnosti bývania v Bratislave je už dlhšie obdobie viac než nevyhnutné. „Koncepcia mestskej bytovej politiky pre roky 2020-2030“ (ďalej len „Koncepcia“) bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 18.02.2021, uznesením č. 743/2021, ako rámcový a strategický dokument hlavného mesta pre riešenie dostupnosti bývania. Cieľom Koncepcie bolo vytvorenie základného rámca a načrtnutie dlhodobého smerovania – vízie v oblasti mestskej bytovej politiky, vrátane opatrení v oblastiach budovania, správy, údržby a obnovy mestského bytového fondu. Zámerom Koncepcie je taktiež rapídne zvýšenie počtu mestských nájomných bytov, ako jeden zo spôsobov riešenia problému dostupnosti bývania, a to tak výstavbou bytových domov na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta ako aj prostredníctvom spolupráce so súkromným sektorom. Hlavné mesto pre účely rozpracovania Dokument, ktorý bol v záujme naplnenia tohto cieľa Koncepcie neskôr spracovaný, bol predložený pod názvom „Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“ (ďalej len „Metodika“) na zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 24.06.2021 a uznesením č. 917/2021 bol zobrať na vedomie.

3. Cieľ výzvy:

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

Spolupráca súkromného vlastníka/investora – a mesta preto bude zahŕňať:

- uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči investorovi;
- overenie ponuky pozemku/lokality investora na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;
- prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite;

- prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta;
- na konci spolupráce investor prevedie mestu vopred určený podiel bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty;
- dohodnutie miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z metodiky výpočtu nadhodnoty.

4. Podmienky a postup podania žiadosti:

- predkladá uchádzač elektronicky alebo písomne na tlačive Žiadosť na zmenu (príloha tejto výzvy) v zalepenej a neporušenej obálke poštou, kuriérom alebo osobne doručením do podateľne na adresu:

Mesto Bratislava - Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia nájomného bývania
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

s presným označením odosielateľa – uchádzača (adresa/trvalý pobyt resp. sídlo spoločnosti) na obálke;

- podmienkou pre zaradenie Žiadosti o zmenu je jej fyzické doručenie do podateľne v stanovenej lehote, Hlavné mesto ale uvíta predloženie elektronickej kópie žiadosti cez upziadosti.bratislava.sk pre uľahčenie administratívneho spracovania;
- termín predkladania žiadostí je do 31.08.2023;
- ku Žiadosti na zmenu je potrebné priložiť potrebné prílohy uvedené v Žiadosti na zmenu (príloha tejto výzvy).

5. Kritériá pre výber žiadateľov:

- žiadateľ predložil hlavnému mestu Žiadosť so zámerom zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite nevyužívaných plôch rezerv dopravy, reprezentovaných v územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy ako funkčné plochy s kódom funkcie č. 701, 702 a 703 spolu so zjednodušeným investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať.
- žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.).
- žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta Bratislavy (ďalej ako ÚPN BA) (najmä požadovanú bankovú záruku, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom.
- žiadateľ predloží výpočet nadhodnoty po zmene ÚPN BA v zmysle vzorca, ktorý je prílohou metodiky a zaviazá sa vypočítaný počet bytov previesť mestu po zmene ÚPN BA.

6. Rozhodnutie o žiadosti:

Ak posúdenie žiadosti na zmenu bude kladné, mesto vyzve žiadateľa k uzavretiu zmluvy o spolupráci a posunie sa k ďalším krokom, ako je príprava urbanistickej štúdie a až následne príprava zmien a doplnkov ÚPN.

Ak posúdenie žiadosti nebude kladné, žiadosť sa zamietne a spolupráca nebude ďalej pokračovať. Mesto si pri posúdení žiadostí vyhradzuje nárok na korekciu navrhovaného

riešenia / zmeny ÚPN na základe urbanistických kritérií, ktorá bude následne prenesená do zadania urbanistickej štúdie.

Do 31.08.2023 bude možné zasielať žiadosti s potrebnými prílohami. Žiadosti budú následne zo strany hlavného mesta posudzované a vyhodnocované. Po vyhodnotení všetkých žiadostí mesto sfinalizuje zoznam lokalít pre spracovanie urbanistických štúdií.

Urbanistické štúdie si obstarávajú sami a na vlastné náklady žiadateľa. Zadanie ku UŠ posudzuje mesto ako orgán územného plánovania a dáva ku nemu súhlas podľa § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

7. Upozornenia a výhrady mesta:

Je nevyhnutné upozorniť na fakt, že mesto sa nemôže zaviazat' ku schváleniu zmeny územného plánu, nakoľko mestské zastupiteľstvo je suverénne pri hlasovaní o takej zmene. Zároveň však bolo ambíciou Konceptie vytvoriť predpoklady a podklady nato, aby bol návrh takéhoto modelu spolupráce mesta a súkromného sektoru zrozumiteľný, predvídateľný a v súlade s verejným záujmom.

V zmysle § 30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Hlavné mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

8. Bližšie informácie a kontakty:

Bližšie informácie Vám budú poskytnuté na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy na Sekcii nájomného bývania: telefonicky na č. tel.: 02/59 356 119, alebo e-mailom na adrese lea.bariciakova@bratislava.sk

Ochrana osobných údajov spracúvaných za účelom obchodnej verejnej súťaže

Žiadateľ, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Hlavné mesto SR Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe čl. 6 ods. 1 písm. b) nariadenia č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej ako „GDPR“). Spracúvanie sa vykonáva v súlade s GDPR a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (okresným úradom, súdom, orgánom činným v trestnom konaní, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Prenos do tretích krajín sa neuskutočňuje. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke hlavného mesta <https://bratislava.sk/sk/ochrana-osobnych-udajov> alebo osobne na pracovisku prvého kontaktu hlavného mesta.

Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou podmienkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť vybavenia žiadosti.

Príloha č. 6 METODIKY:

Žiadosť na zmenu územného plánu

Údaje žiadateľa

obchodné meno / meno a priezvisko:
so sídlom / trvalé bydlisko:
zastúpený:
IČO / dátum narodenia:
DIČ:
IČ DPH:
zapísaný:
kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:
Mestská časť:
Katastrálne územie:
Urbanistický obvod:
Výmera riešeného územia v m² (minimálne 0,5 ha):
Parcelné číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:
Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Návrh zmeny ÚPN:
Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Príloha č.1: Zjednodušený investičný zámer s vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať

Príloha č.2: Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom,..)

Príloha č.3: Predbežný výpočet nadhodnoty

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

Výpis

Zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 13.06.2023 o 16:00

K bodu 8

Informácia o vyhlásení výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu pre potencionálnych záujemcov zo súkromného sektora v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania

Uznesenie

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby po prerokovaní materiálu odporúča MsZ zobrať na vedomie predloženú informáciu o vyhlásení výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu nevyužívaných plôch rezerv dopravy, reprezentovaných v územnom pláne Hlavného mesta SR Bratislavy ako funkčné plochy s kódom funkcie č. 701, 702 a 703 a to za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v Hlavnom meste SR Bratislave.

Hlasovanie:

prítomní: 11, za: 10, proti: 0, nehlasovali: 1

Návrh uznesenia bol prijatý.

Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, v. r.
predsedníčka komisie

Za správnosť opisu:

Ing. Natália Harnócová, v. r. ,
v Bratislave 14. 06. 2023